

高齢世帯と子育て世帯間の住宅ストック循環による CO2削減効果の研究

著者	明野 斉史
発行年	2014
学位授与大学	筑波大学 (University of Tsukuba)
学位授与年度	2013
報告番号	12102乙第2676号
URL	http://hdl.handle.net/2241/00124418

高齢世帯と子育て世帯間の住宅ストック循環による
CO2 削減効果の研究

2013 年 1 月

明野 斉史

高齢者世帯と子育て世帯間の住宅ストック循環による
CO2 削減効果の研究

筑波大学大学院
生命環境科学研究科
生命産業科学専攻
博士（学術）学位論文

明野 斉史

目 次

第 1 章 序論	1
第 2 章 家庭部門における CO2 排出量の増加	4
2-1 はじめに	4
2-2 地球温暖化対策の中期目標	4
2-3 一般家庭の CO2 排出量	6
第 3 章 世帯の高齢化とエネルギー消費量	9
3-1 はじめに	9
3-2 高齢者世帯の増加	9
3-3 高齢持家世帯の増加	11
3-4 高齢者世帯の戸建居住の増加によるエネルギー消費量の増加	14
3-4-1 戸建住宅とマンションのエネルギー消費量の比較	14
3-4-2 高齢者世帯の増加とエネルギー消費量増加	14
第 4 章 高齢者の住宅に対するニーズと生活実態	18
4-1 はじめに	18
4-2 高齢者の住宅・資金ニーズに関する統計資料の分析	18
4-2-1 高齢者の住生活に関する意識	18
4-2-2 高齢者の居住改善に対するニーズ	22
4-2-3 高齢者の生活実態	33
4-3 高齢者の住宅資産の活用方法	47
4-4 簡易シミュレーション結果	52
4-4-1 夫 65 歳，妻 60 歳の世帯におけるシミュレーション結果	52
4-4-2 夫 75 歳，妻 70 歳の世帯におけるシミュレーション結果	54
4-4-3 夫 80 歳，妻 75 歳の世帯におけるシミュレーション結果	56
4-4-4 簡易シミュレーション結果のまとめ	58
第 5 章 居住地と居住環境の選択要因の把握と住み替え実態の考察	60
5-1 はじめに	60
5-2 住み替えにおける居住地と居住環境の選択要因	61
5-2-1 アンケートの実施方法	61
5-2-2 アンケート結果の考察	63
5-3 デンマーク，アメリカ，日本の高齢者の住み替えに対する意識	89
5-3-1 デンマークの高齢者の住み替えに対する意識	89
5-3-2 アメリカの高齢者の住み替えに対する意識	97
5-3-3 日本の高齢者の住み替えに対する意識	109

5-3-4 デンマーク、アメリカ、日本の高齢者の住み替えに対する意識の比較	120
第6章 高齢者の住宅・資金ニーズに関する意識の把握	121
6-1 はじめに	121
6-2 グループインタビュー実施の目的	121
6-3 グループ分けと参加者の属性	121
6-4 グループインタビューの流れ	123
6-4-1 今後の住まいについてのニーズと課題の把握	123
6-4-2 今後の資金計画と住宅資産を活用した資金調達の可能性の把握	123
6-5 グループインタビューの調査結果	126
6-5-1 50歳代の男女（グループ1）に対するグループインタビュー	126
6-5-2 60歳～65歳の男性（グループ2）に対するグループインタビュー	129
6-5-3 60歳～65歳（グループ3）の女性に対するグループインタビュー	132
6-5-4 70歳以上の男女（グループ4）に対するグループインタビュー	136
第7章 子育て世帯の住宅・資金ニーズに関する意識の把握	140
7-1 はじめに	140
7-2 子育て世帯へのグループインタビュー実施の目的	140
7-3 グループ分けと参加者の属性	142
7-4 グループインタビューの調査結果	144
7-4-1 マンション（持家）への住み替えを希望する男女（グループ1）に対するグループインタビュー	144
7-4-2 持家（戸建）への住み替えを希望する男女（グループ2）に対するグループインタビュー	146
7-4-3 賃貸住宅への住み替えを希望する男女（グループ3）に対するグループインタビュー	148
7-4-4 ヒアリング概要のまとめ	150
7-4-5 グループインタビューからの示唆	152
7-5 高齢者世帯、子育て世帯の住まいに対する意識	152
7-5-1 高齢者の住まい・住み替えに対する意識	153
7-5-2 子育て世帯の住まい・住み替えに対する意識	153
7-5-3 子育て世帯が高齢者の住宅ストックを活用する上での留意点	154
第8章 高齢者の住み替えプランの検討	156
8-1 はじめに	156
8-2 スキームの提案	156
8-2-1 高齢者用コレクティブハウス	156
8-2-2 買取オプション付き定期借家契約	159
8-3 スキームの検証	162

8-3-1 高齢者用コレクティブハウスに関するアンケート調査	162
8-3-2 買取オプション付き定期借家契約に関するアンケート調査（相続世帯） ...	170
8-3-3 買取オプション付き定期借家契約に関するアンケート調査（子育て世帯）	177
8-4 スキームの実現に向けた課題.....	186
8-4-1 コレクティブハウス（コ・ハウジング）	186
8-4-2 買取オプション付き定期借家契約	186
第9章 高齢者の住み替え促進による CO2 排出量削減効果の検証	188
9-1 はじめに.....	188
9-2 中古住宅市場の現状と課題	188
9-2-1 人口減少・高齢化.....	188
9-2-2 世帯構成の変化	191
9-2-3 住宅ストックと世帯数の推移.....	191
9-2-4 住宅ストックの現況	192
9-2-5 空家の増加とその内訳	194
9-2-6 既存住宅を取り巻く状況の変化.....	197
9-3 住宅の断熱改修による CO2 排出量削減の検証	200
9-3-1 断熱改修による CO2 排出量削減効果.....	200
9-3-2 断熱改修実施の経済的インセンティブ	207
9-4 設備機器の更新による CO2 排出削減効果の検証.....	208
9-5 高齢者の住み替えによる CO2 削減効果の検証	214
第10章 結論	215
謝辞.....	217
参考文献	218

表 目 次

表 3-1	日本の世帯数の推移	10
表 4-1	簡易シミュレーション実施にあたっての前提条件	50
表 4-2	各世帯におけるシミュレーション実施パターン一覧	51
表 4-3	簡易資金シミュレーション結果一覧	59
表 5-1	住み替えの有無	64
表 5-2	年齢別住み替えの有無	66
表 5-3	住み替えを検討した要因	67
表 5-4	住み替えなかったが住み替えを検討した回答者の検討手法	69
表 5-5	調査対象者の年齢階層別分類	71
表 5-6	「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する質問項目	75
表 6-1	グループインタビュー参加者抽出条件	122
表 6-2	高齢者の住宅関連コストと資金調達方法のイメージ	125
表 6-3	グループ 1 の参加者属性	127
表 6-4	グループ 2 の参加者属性	130
表 6-5	グループ 3 の参加者属性	134
表 6-6	グループ 4 の参加者属性	137
表 7-1	グループインタビュー対象者の条件設定	143
表 7-2	グループ 1 の参加者属性	145
表 7-3	グループ 2 の参加者属性	147
表 7-4	グループ 3 の参加者属性	149
表 7-5	各グループの住居に対する認識の比較	151
表 7-6	高齢者世帯と子育て世帯の住宅に関する意向	155
表 8-1	レーダーチャートとアンケート選択肢の対応表	176
表 9-1	設備機器の更新による CO2 削減効果	213

目 次

図 1-1	世帯の高齢化による家庭部門の CO2 排出量の増加と高齢者の住み替えの促進	3
図 2-1	部門別の CO2 排出量の推移（燃料の燃焼）	5
図 2-2	2010 年度の家庭からの CO2 排出量	7
図 2-3	家庭における CO2 排出量の推移(1990 年～2010 年)	8
図 3-1	高齢者世帯の持ち家率の推移	12
図 3-2	持家戸建と持家マンションの築年数の累積比率（2010 年）	13
図 3-3	高齢者世帯の増加とエネルギー消費の増加の関係（その 1）	16
図 3-4	高齢者世帯の増加とエネルギー消費の増加の関係（その 2）	17
図 4-1	将来の自分の日常生活全般に関する不安	19
図 4-2	高齢者世帯の住宅に対する意識，問題点	20
図 4-3	高齢期に備え，優先的にお金を使いたいもの	21
図 4-4	高齢者世帯の居住形態	23
図 4-5	高齢期における住宅，住環境改善ニーズ	25
図 4-6	高齢期の住み替え先として望ましい住宅形態	26
図 4-7	現時点における高齢者世帯の住宅，住環境改善意向	27
図 4-8	現時点における高齢者世帯の住宅，住環境改善意向のない理由	28
図 4-9	高齢者世帯の住宅，住環境に関する満足度	29
図 4-10	高齢者世帯が住宅，住環境に関して優先する事項	31
図 4-11	子供のいる高齢者世帯における子供との住まいのあり方に関する意向	32
図 4-12	持ち家高齢者夫婦世帯（無職世帯）の家計収支	34
図 4-13	持ち家高齢者単身世帯（無職世帯）の家計収支	35
図 4-14	持ち家高齢者夫婦世帯（無職世帯）の貯蓄残額シミュレーション	36
図 4-15	持ち家高齢者単身世帯（無職世帯）の貯蓄残額シミュレーション	37
図 4-16	高齢者世帯の家計の状況	39
図 4-17	高齢者世帯（二人以上世帯）の金融資産保有状況	40
図 4-18	高齢者世帯（二人以上世帯）の金融資産目標残高の状況	41
図 4-19	高齢者世帯（二人以上世帯）の金融資産保有目的	42
図 4-20	高齢者世帯（二人以上世帯）の土地，住宅の取得ないし増改築および売却について	44
図 4-21	高齢者世帯リフォーム額	45
図 4-22	自己資金のみでリフォームを実施した世帯の割合	46
図 4-23	高齢者世帯の資産に対する態度	48
図 4-24	夫 65 歳，妻 65 歳の世帯の簡易資金シミュレーション	53

図 4-25 夫 70 歳, 妻 70 歳の世帯の簡易資金シミュレーション	55
図 4-26 夫 80 歳, 妻 80 歳の世帯の簡易資金シミュレーション	57
図 5-1 アンケート票回収の流れ	62
図 5-2 本調査対象者の家族構成	72
図 5-3 本調査対象者の家族の総年収	73
図 5-4 本調査対象者の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する意識	76
図 5-5 住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度（世帯類型ごと）	78
図 5-6 住み替え先を検討する際に重視した項目（世帯類型ごと）	79
図 5-7 住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度（移動パターンごと）	81
図 5-8 住み替え先を検討する際に重視した項目（移動パターンごと）	82
図 5-9 住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度（居住形態の変化ごと）	84
図 5-10 住み替え先を検討する際に重視した項目（居住形態変化ごと）	85
図 5-11 住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度（地域ごと）	87
図 5-12 住み替え先を検討する際に重視した項目（地域ごと）	88
図 5-13 デンマークの高齢者の居住形態（2006 年）	90
図 5-14 デンマークの高齢者の住み替え意向の有無	92
図 5-15 デンマークの高齢者の住み替えの検討理由	93
図 5-16 デンマークの高齢者の住み替え実施の有無	95
図 5-17 デンマークの高齢者の住み替えを実施した理由	96
図 5-18 アメリカの高齢者の居住形態	98
図 5-19 アメリカの高齢者の現住居での継続居住意向とリフォームの実施意向	100
図 5-20 アメリカの高齢者の従前よりも小さな家への住み替えの有無（過去 10 年間）	102
図 5-21 アメリカの高齢者のリフォームの実施の有無	103
図 5-22 アメリカの高齢者の継続居住を希望する理由（複数回答）	104
図 5-23 アメリカの高齢者の住み替えを希望する理由	106
図 5-24 アメリカの高齢者の住み替えを検討する場合の住み替え先	107
図 5-25 アメリカの高齢者の別の都市への住み替えを検討する理由（複数回答）	108
図 5-26 日本の高齢者の居住形態	110
図 5-27 日本の高齢者の家族類型, 住み替え, 改善の意向	112
図 5-28 日本の高齢者の住み替え改善の意向の内容（住み替え意向のある高齢者世帯）	114
図 5-29 日本の高齢者の最近の居住状況の変化	116

図 5-30	日本の高齢者の最近の居住状況の変化（変化内容）（高齢者のみ世帯）	117
図 5-31	日本の高齢者の住み替え，改善の目的（意向のある世帯）（2 つまで回答）	119
図 6-1	高齢者の住宅関連コストと資金調達方法のイメージ	124
図 7-1	高齢者世帯と子育て世帯の住宅のミスマッチ	141
図 8-1	コレクティブハウスのイメージ	158
図 8-2	買取オプション付き定期借家契約	161
図 8-3	コレクティブハウスに対する印象	163
図 8-4	コレクティブハウスに対する期待と不安	165
図 8-5	住宅立地別のグループ分け	167
図 8-6	立地グループごとのコレクティブハウスに対する期待と不安	169
図 8-7	買取オプション付き定期借家契約の利用意向	171
図 8-8	買取オプション付き定期借家契約への期待と不安	173
図 8-9	立地グループごとの買取オプション付き定期借家契約に対する期待と不安	175
図 8-10	買取オプション付き定期借家契約の検討意向	179
図 8-11	買取オプション付き定期借家住宅の築年数の許容範囲	181
図 8-12	買取オプション付き定期借家契約の契約期間の許容範囲	182
図 8-13	買取オプション付き定期借家契約への期待と不安	184
図 8-14	買取オプション付き定期借家契約への期待と不安（グループ別）	185
図 9-1	年代別人口の推移	190
図 9-2	住宅ストック約 5,000 万戸の断熱性能	193
図 9-3	空家の種類別の推移	195
図 9-4	空き家の種類別内訳	196
図 9-5	消費者住宅購入意識調査（平成 15 年，平成 20 年比較）	198
図 9-6	建築の時期別住宅数（全国）	199
図 9-7	住宅 1 棟あたりの 30 年間のライフサイクル CO2 排出量	201
図 9-8	住宅から失われる熱量の比較	203
図 9-9	暖房使用時のエネルギー消費量（概念図）	204
図 9-10	持家戸建の築年別ストック数	206
図 9-11	世帯主の年齢階級別省エネ耐久財の普及率（二人以上の世帯）（平成 21 年）	210
図 9-12	世帯人員別省エネ耐久財の普及率（二人以上の世帯）（平成 21 年）	211
図 9-13	延べ床面積別省エネ耐久財の普及率（二人以上の世帯）（平成 21 年）	212

第1章 序論

1990年代から地球温暖化への対応が全世界的な問題として取り上げられ、日本も京都議定書の策定等で積極的に温室効果ガス（GHG（Greenhouse Gas）、以下すべて同様）削減に関与してきた。しかしながら、2011年3月11日に発生した東日本大震災により、それまでの主として化石系由来の二酸化炭素（CO₂、以下すべて同様）削減の前提となっていた原子力発電の是非が大きな社会問題となり、原子力発電を従来通り稼働させていくことが困難な状況になっている。

その原子力発電の代替エネルギーとしては自然エネルギーが望ましいが、現在の科学技術では大量・安定・安価な供給は難しく、その結果、大量のCO₂を排出する火力発電が代替手段として運用されている。

火力発電の比率が高まったにもかかわらず、国民や企業の節電努力により、京都議定書で掲げたGHG排出削減目標を何とかクリアできたものの、今後、日本経済の回復基調が本格化し、経済活動が活発になるに従い、GHGの大半を占めるCO₂排出量も増加していくことが予想され、今まで以上に国民全体でCO₂排出削減に取り組んでいく必要がある。

そうした中で、我が国のCO₂排出量の推移を部門別でみると、産業部門が着実に減少傾向にあるのに対し、家庭部門は業務その他部門と並び増加傾向にあることがわかる。家庭部門のCO₂排出量の増加の要因としては様々な要因が考えられるが、ここでは高齢者世帯の増加という点に着目する。

現在の高齢者世帯の多くは、子育て期に入るとともに戸建住宅を購入したが、その後、自宅の改修・修繕等にはあまり投資をしてこなかった。そのため、高齢者世帯が所有している住宅は、断熱・気密性能が低く、かつ子供は独立してしまったため余剰スペースが多いため、一人当たりで換算するとエネルギー効率の低い住宅ということになる。こうした住宅の増加が、家庭部門のCO₂排出量を増加させている要因の一つであると考えられる。

CO₂の削減という観点からは、こうした住宅をエネルギー効率の良い住宅に建て替えていくことが望ましいが、人口減少かつ世帯数減少という社会構造的な側面を考えると、ハイスペックな住宅をやみくもに建設していくことが望ましいとは言い切れない。そこで、子育てを終えた中高年者世帯が今住んでいるファミリー向け住宅から長期化する老後を見据えて高齢者向け住宅に住み替え、現在の子育て世帯がそのファミリー向け住宅を自分たちの好みに合わせてリフォームして住むということが、住宅ストックの循環を実現するだけではなく、家庭部門のCO₂排出量削減にもつながるのではないかという視点から検証を行う。

高齢社会と地球温暖化の関係については、これまで多くの議論がなされてきているが、本論文では高齢者が居住する住宅に着目し、「高齢者が老朽化した広い住宅に住み続けることが家庭部門のCO₂排出量増加要因の一つである」という仮説を立て、家庭部門のCO₂排出量の削減方策として、「高齢者世帯が子育てを終えたファミリー向け住宅からバリアフリー化された高齢者向け住宅に住み替えること」の有効性を考察する。

本論文の構成（図 1-1）は以下のとおりである。第 2 章では、家庭部門における CO2 排出量の増加について、独立行政法人国立環境研究所が公表しているデータを使って示す。第 3 章では、世帯の高齢化とエネルギー消費量の増加は関連しているという仮説を立て、その仮説の検証を行う。

そして第 4 章と第 5 章では、家庭部門からの CO2 排出量を削減するためには、高齢者が現在住んでいる住宅から住み替えてもらうためには、高齢者世帯が望んでいる住宅の質と居住環境および高齢者の生活実態を把握する必要があると考え、既存の統計資料等の分析と高齢者の住宅資産の活用のシミュレーションを行い、高齢者の住み替えに対する意識と住み替え実態の把握を行った。

第 6 章と第 7 章では、高齢者が住んでいた住宅に子育て世帯が移り住むという住宅ストックの循環を推し進めることは、高齢者世帯と子育て世帯の間にある住宅ストックのミスマッチを解消するために必要であると考え、高齢者の住宅や老後の生活資金に関する意識を具体的に把握するためのグループインタビューと、子育て世帯の新築住宅と中古住宅、持家と賃貸に対する意識を具体的に把握するためのグループインタビューを行い、それらの結果をまとめた。

第 8 章では、第 4 章から第 7 章で把握した高齢者の居住ニーズをもとに、住み替えのスキームを検討し、そのスキームの利用意向等を尋ねたアンケートの結果をまとめる。

第 9 章では、高齢者世帯から子育て世帯への中古住宅の循環が起こり、子育て世帯により断熱改修や設備機器の更新が行われた結果、どの程度の CO2 排出量が削減されるかを検証する。

第 10 章では本論文の結論をまとめる。

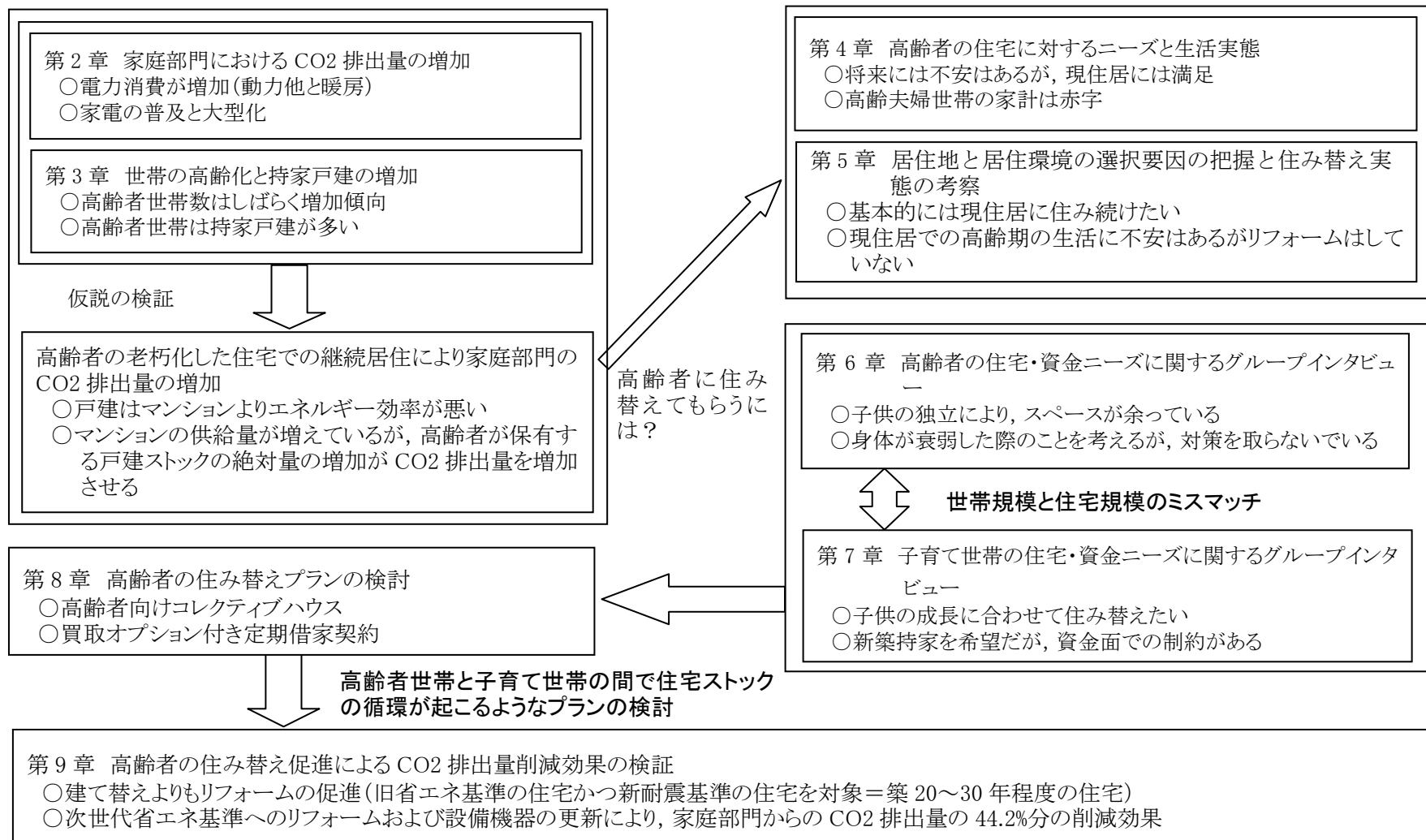


図 1-1 世帯の高齢化による家庭部門のCO₂排出量の増加と高齢者の住み替え促進

第2章 家庭部門におけるCO₂排出量の増加

2-1 はじめに

我が国のCO₂排出量の推移をみると、2007年のリーマンショックによる経済活動の停滞までは総排出量、一人当たりの排出量ともに増加傾向にあった。その後、経済活動の回復とともにCO₂の排出量は増加基調に戻ったが、2011年3月11日の東日本大震災以降、我が国のエネルギー事情は一変した。福島第一原子力発電所の爆発事故により、全国の原子力発電所は相次いで停止するとともに、全面的な再稼働は事実上不可能となった。原子力発電の代替発電としては、再生可能エネルギーの安定供給が可能となるまでの当面の間、火力発電がその役割の担うこととなるが、火力発電による電力供給の増加はCO₂の排出を増加させることとなる。

2011年度は全国的な節電努力によりCO₂排出量の大幅な増加は避けられたようであるが、経済活動の活性化を図りつつCO₂排出量を現状程度で維持し続けることが可能かどうかはまったくの未知数である。

そこで本章では、他の部門よりも高い増加率を示している家庭部門のCO₂排出の実態を既存の公表データを用いて分析していく。

2-2 地球温暖化対策の中期目標

我が国のCO₂排出量を部門別でみると、産業部門が減少する中で業務部門と並んで家庭部門が大きく増加している（図2-1）。

2010年3月に地球温暖化対策基本法（案）が閣議決定された。その中核は温室効果ガス排出量の中長期削減を達成することであり、条件付きながら、1990年比で2020年までに25%削減、2050年までに80%削減という数値目標を掲げている。再生可能エネルギーの割合も2020年までに10%水準に引き上げることが目標である。

実際の排出量は基準年（1990年）の10.6億トンから2010年には11.2億トンと5.7%増加している。部門別に見ると産業部門が12.5%減少しているものの、家庭部門は34.8%増加している。業務その他部門も31.9%増加しているが、2008年に改正省エネ法や東京都環境確保条例の改正（日本初のキャップ&トレード）など具体的な対策が開始され、増加率は低下傾向にある。増加していた運輸部門はすでに減少に転じている。そのなかで家庭部門は対策が遅れており、政府の方針は住宅の省エネ改修と再生可能エネルギー利用の拡大を推進めることを政府の方針としている。

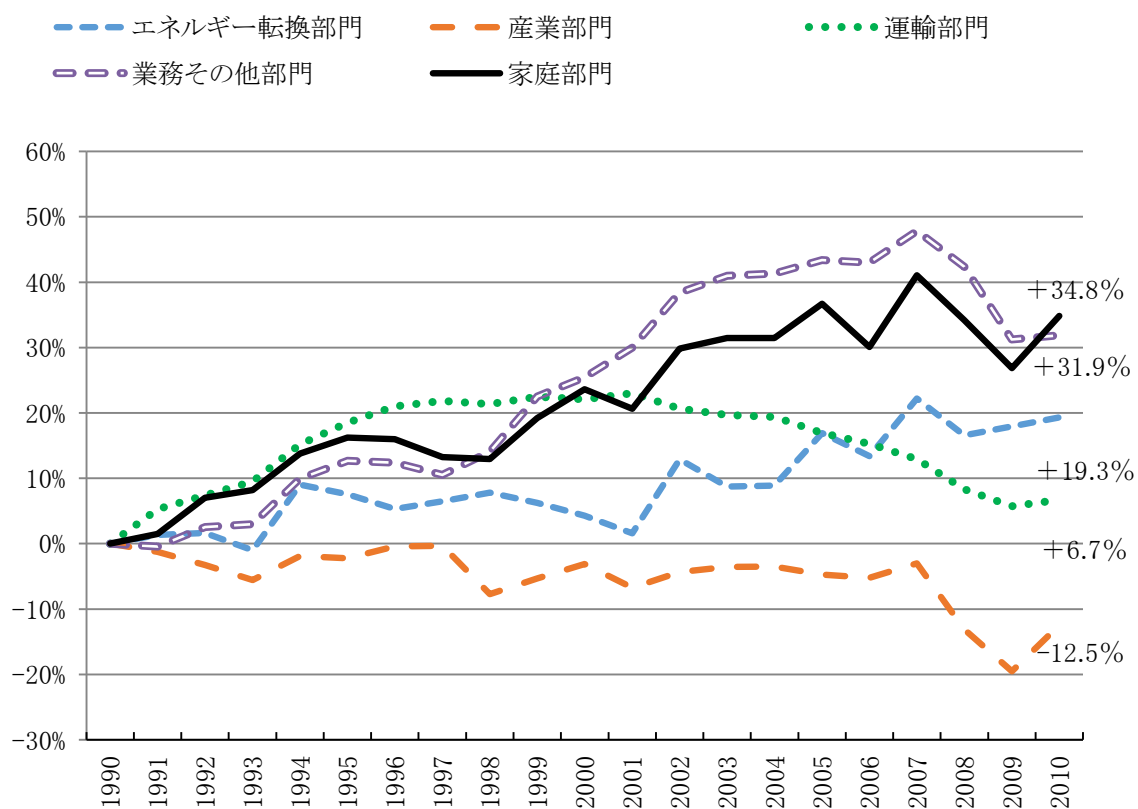


図 2-1 部門別 CO2 排出量の推移(燃料の燃焼)

出所: 独立行政法人国立環境研究所「日本国温室効果ガスインベントリ報告書」(2012 年)より作成

2-3 一般家庭の CO2 排出量

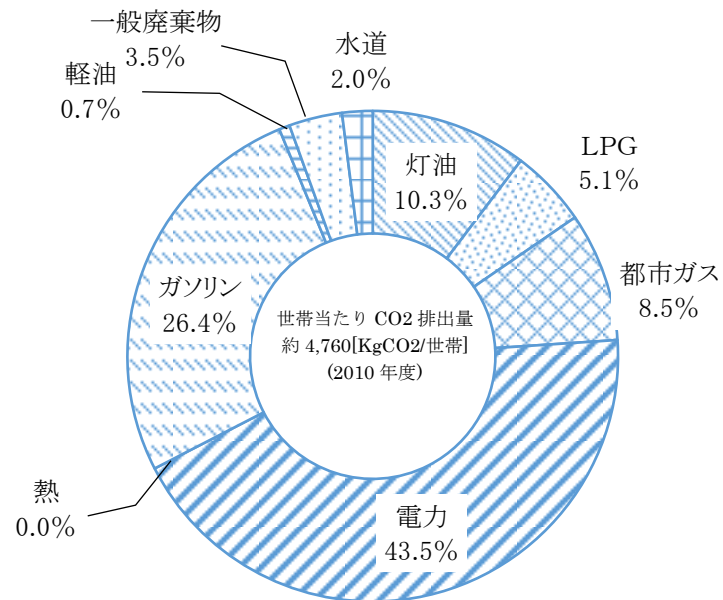
一般家庭が 1 年間に排出する CO2 は 1 世帯あたり 4,760kg となっている。燃料種別の内訳をみると、電力からが 43.4%で最も多くなっており、次にガソリンが 26.3%，以下灯油が 10.3%，都市ガスが 8.5%となっている。用途別にみると、動力他が 31.5%で最も多くなっており、次に自家用乗用車が 27.0%，以下暖房が 14.6%，給湯が 14.2%となっている（図 2-2）。

住宅におけるエネルギー消費により排出される CO2 は、上でみた家庭からの CO2 排出量のうち「自動車から（ガソリン＋軽油）」「ゴミから（一般廃棄物）」「水道から」を除いたもので、いわゆる光熱費に相当し、全体の 67.4%，3,208kg となっている。

これは 1990 年の 3,097kg から 20 年間で 111 kg 増加しており、年間の増加率は 0.18%で微増傾向である。

エネルギー源別にみると、都市ガス、液化石油ガス（LPG）および灯油が減少する中で電力だけが増加しており、2010 年度では全体の 64.4%を占めている。20 年間の増加率をみると、電力は 20.3%，都市ガスは-6.0%，LPG は-22.0%，灯油は-21.2%となっている。用途別では冷暖房、給湯および厨房は横ばいであるが、動力他（家電や照明などの電力使用）が増加しており、家電や照明などの電力使用の増加が CO2 増加の主要因となっている。2010 年の各用途別の排出量は、動力他が 1,500kg（46.8%），暖房が 697kg（21.7%），給湯が 674kg（21.0%），厨房が 213kg（6.6%），冷房が 124kg（3.9%）となっている（図 2-3）。

エネルギー源別



用途別

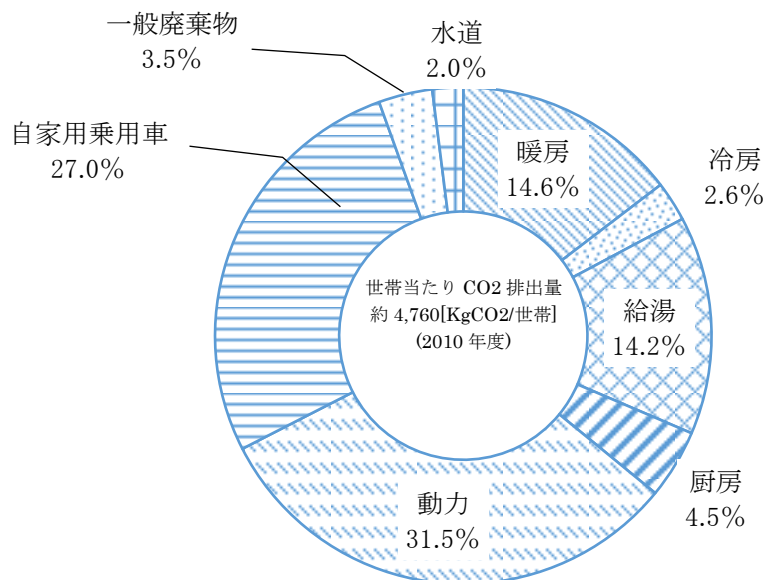


図 2-2 2010 年度の家庭からの CO2 排出量

出所: 独立行政法人国立環境研究所「日本国温室効果ガスインベントリ報告書」(2012 年)より作成

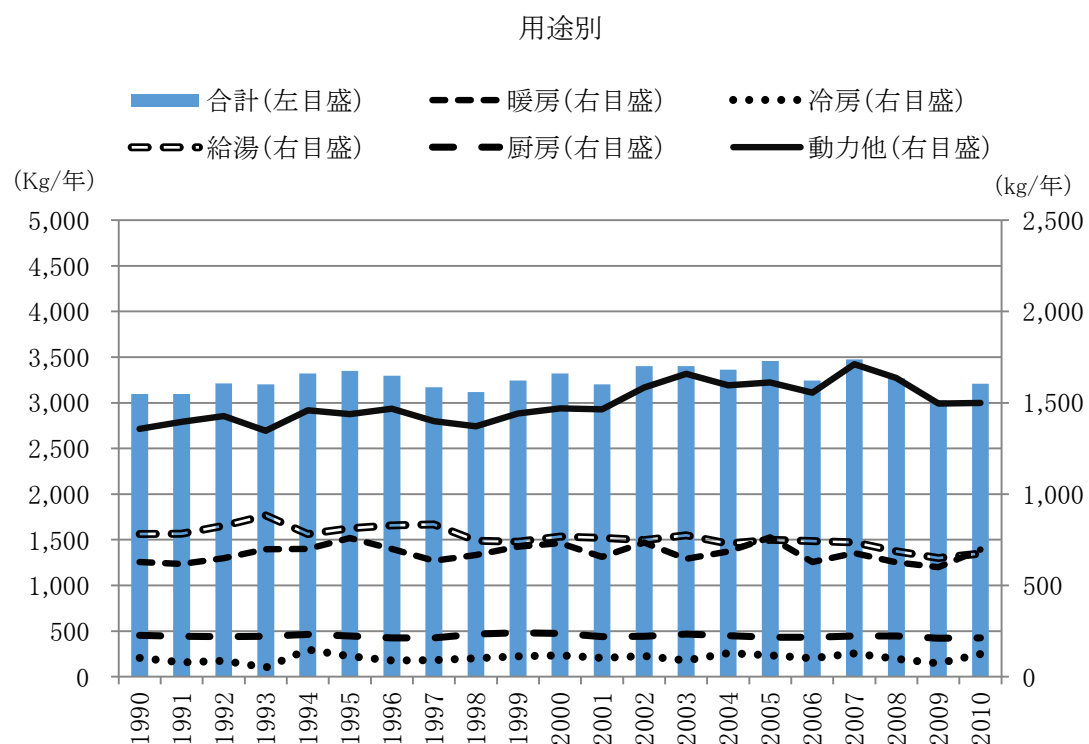
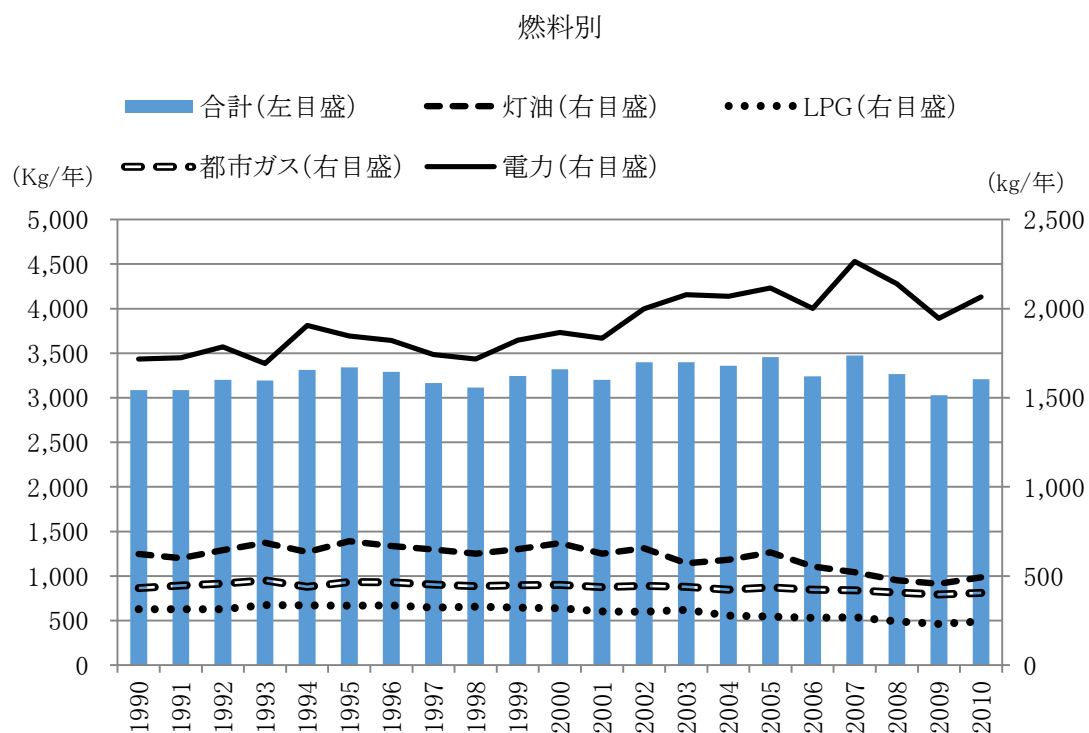


図 2-3 家庭における CO2 排出量の推移(1990 年～2010 年)

出所:独立行政法人国立環境研究所「日本国温室効果ガスインベントリ報告書」(2012 年)より作成

表 3-1 日本の世帯数の推移

	世帯総数 (千世帯)	非高齢者 世帯 (千世帯)	高齢者世帯		後期高齢者世帯		高齢単独 世帯 (%)	高齢夫婦 世帯 (%)
			(千世帯)	(%)	(千世帯)	(%)		
1990 年	40,670	34,094	6,576	16.2	2,176	5.4	4.0	5.2
2000 年	46,782	35,646	11,136	23.8	3,943	8.4	8.2	6.5
2010 年	51,842	35,856	15,986	30.8	7,198	13.9	9.2	9.3
2020 年	50,441	31,449	18,992	37.7	9,427	18.6	12.5	12.7
2030 年	48,802	29,771	19,031	39.0	11,097	22.7	14.7	11.6

出所:総務省「国勢調査報告」国立社会保障・人口問題研究所推計(2008 年 3 月)

3-3 高齢持家世帯の増加

高齢者世帯が増えると、その持家も増える。住宅を所有する高齢者の多くは、高齢期前に住宅を購入しているため、既築住宅としての持家が増えるからである。高齢者世帯の持家率は1990年以降8割強で維持されているが、今後もこの水準が続くものと推測される(図3-1)。

高齢者世帯の約7割は持家戸建に住むが、我が国の持家住宅の築年数を建て方別にみると、築30年以上(1980年以前の建築)では、持家戸建で約4割、持家マンションで約2割を占める(築20年以上ではそれぞれ約6割、約4割へと上昇する)。今後、世帯の高齢化が進めば、戸建であれマンションであれ、住宅ストックとして築年数はさらに増加することになる(図3-2)。

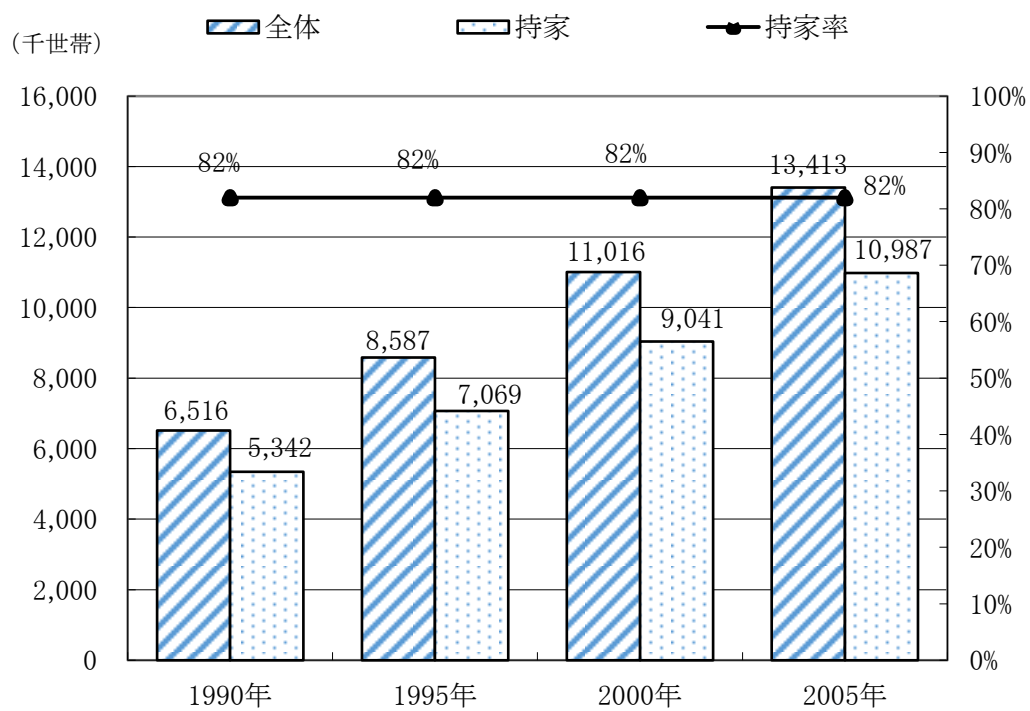


図 3-1 高齢者世帯の持ち家率の推移

出所:総務省「国勢調査報告」より作成

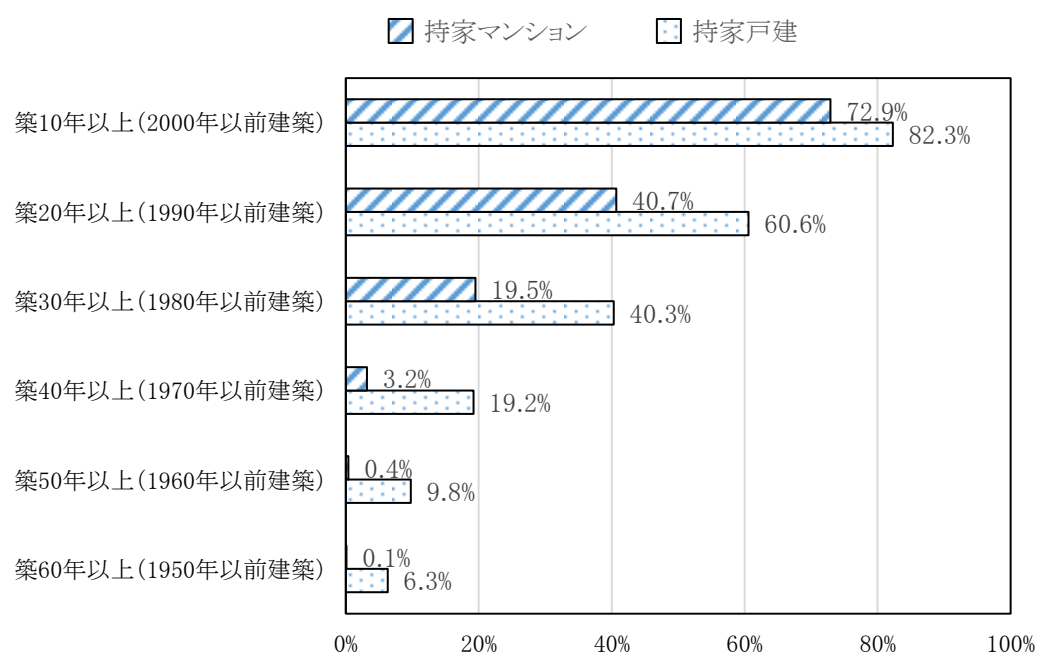


図 3-2 持家戸建と持家マンションの築年数の累積比率 (2010 年)

出所: 総務省「国勢調査報告」より作成

3-4 高齢者世帯の戸建居住の増加によるエネルギー消費量の増加

3-4-1 戸建住宅とマンションのエネルギー消費量の比較

エネルギー消費の観点からみると、一般に戸建はマンションに比べ床面積が広いだけでなく、断熱・気密性も劣ることから、エネルギー消費量は多い。日本建築学会による全国4,000戸を対象とした実態調査³によれば、エネルギー消費量は平均で戸建（床面積119 m²）が49GJ／世帯・年で、マンション（同60 m²）が31GJ／世帯・年であり、戸建はマンションの1.6倍である。

特に、灯油の消費量はマンションでは少なく地域差も少ないが、戸建では地域差が大きいというえに、エネルギー消費量の季節変動も極めて大きいことが特徴としてあげられている。

3-4-2 高齢者世帯の増加とエネルギー消費量増加

次に、住宅の建て方（戸建とマンション）に着目して、高齢者世帯の住宅におけるエネルギー消費の規模感を試算してみる。上述の日本建築学会の調査結果を基に、マンションに住む100万世帯のエネルギー消費量（平均31GJ／世帯・年×100万世帯）を1単位とすると、戸建に住む100万世帯では1.6消費単位となる。この比率が一定⁴であるとする、世帯数に応じた各年のエネルギー消費量を計算できる。ここでは1990年から2005年までの国勢調査のデータを利用して、全世帯と高齢者世帯ごとに戸建とマンションのエネルギー消費量の試算を行った。

まず1990年から2005年の世帯数の推移を全世帯でみると、世帯数が22%増加（8,654千世帯の増加）するなかで、同期間のエネルギー消費量も20%増加（10.5消費単位の増加）している。これは全世帯の住宅でのエネルギー消費量が世帯数の増加に連動して増加することを意味する。

また、高齢者世帯数が60%増加（6,393千世帯の増加）しているのに対して、高齢者世帯におけるエネルギー消費量も57%増加（9.1消費単位の増加）している。高齢者世帯のエネルギー消費量の全世帯に占める比率は、30%から39%に上昇している。世帯数の推移を建て方別にみると、戸建に住む高齢者世帯の比率は減少しているが、依然として80%という高い水準であり、そのエネルギー消費量は戸建に住む高齢者世帯の比率よりも7ポイント高い87%となっている。（図3-3）。

このことから、高齢者世帯のエネルギー消費量も高齢者世帯数の増加に連動して増加するが、その大半は戸建であるため、全世帯のエネルギー消費量を押し上げていることがわかる。

また、全世帯の世帯数の増加量（8,654千世帯の増加）に対する高齢者世帯の増加量（6,393千世帯の増加）の寄与率は74%である。これに対して、エネルギー消費量についてみると、全世帯におけるエネルギー消費量の増加分（10.5消費単位の増加）に対する高齢者世帯のエネルギー消費量の増加分（9.1消費単位の増加）の寄与率は87%となっている。高齢者

³ 日本建築学会編「日本の住宅におけるエネルギー調査」2006年、p.5 参照

⁴ 実際は居住する世帯構成や生活・行動パターンにより異なるが、規模把握のため一定とした。

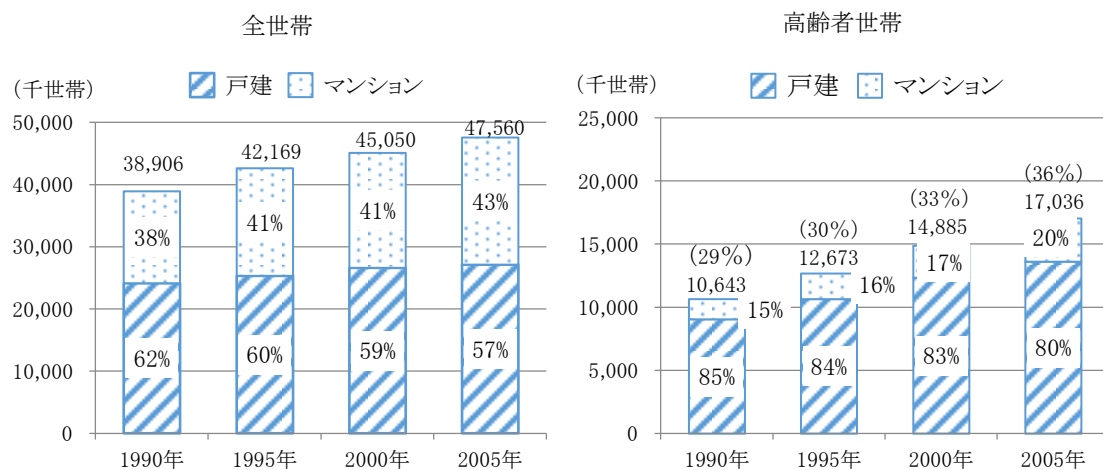
の世帯数の増加速度以上に、高齢化によるエネルギー消費量が増えていることがわかる。

さらに、世帯数の増加量を非高齢者世帯と高齢者世帯に分けてみると、非高齢者世帯の戸建居住数がマイナス（-1,514 千世帯）に転じる半面、高齢者世帯の戸建居住数は大きく増えている（+4,600 千世帯）。その結果、エネルギー消費量の増加量は非高齢者世帯の戸建がマイナス（-2.4 消費単位）となり、高齢者世帯の戸建の増加分（+7.3 消費単位）を一部相殺している（図 3-4）。

このことは、エネルギー消費量の増加量について、非高齢者世帯のマンション居住の増加による削減効果はあるが、高齢者世帯の戸建住居の増加による拡大が上回っていることを意味している。

以上のことを総合すると、次の三つの結論が導き出される。一つ目は、家庭部門のエネルギー消費量（≒CO₂ 排出量）増加は、高齢者世帯の増加が大きく寄与している。二つ目は、高齢者世帯の既築戸建居住の増加が、エネルギー消費量の増加の大半を占めている。3つ目は、それゆえ、CO₂ 排出量の削減を図るためには高齢者世帯の居住する既築戸建への対策が一つのポイントになる、ということである。

世帯数



エネルギー消費

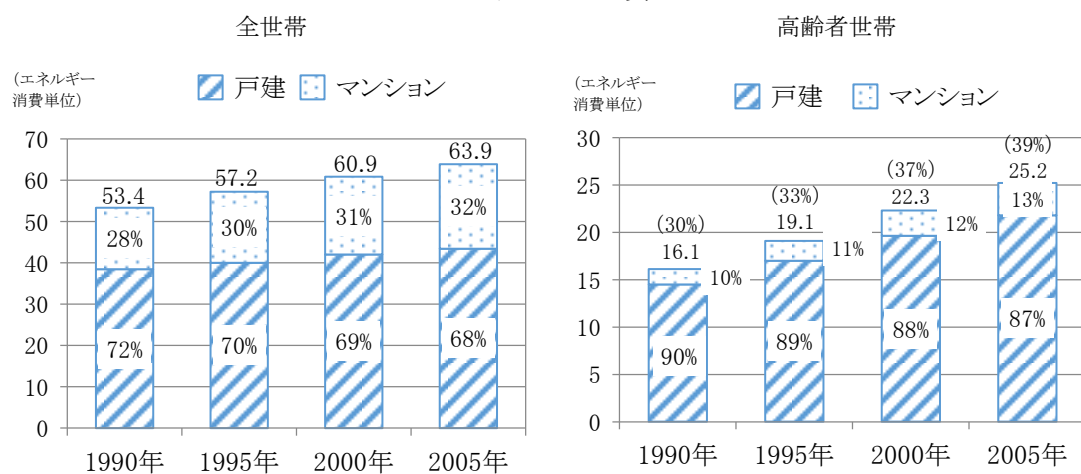


図 3-3 高齢者世帯の増加とエネルギー消費の増加の関係 (その 1)

出所: 総務省「国勢調査報告」より作成

(注)「高齢者世帯」は 65 歳以上の親族のいる世帯数。高齢者世帯の()内は全世帯に占める比率を示す。

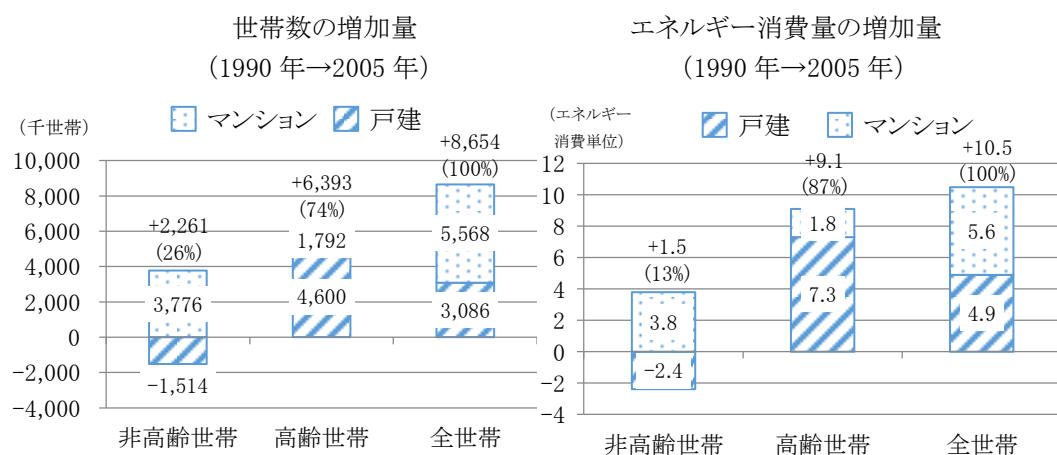


図 3-4 高齢者世帯の増加とエネルギー消費量の増加の関係(その2)

出所:総務省「国勢調査報告」より報告

(注) ()内の%は1990年から2005年までの全世帯の増加量に対する寄与率を示す。

第4章 高齢者の住宅に対するニーズと生活実態

4-1 はじめに

前章で見たように、戸建て持家に住む高齢者世帯の増加は CO2 排出量の増加に大きく寄与しており、今後は高齢者世帯が居住する戸建住宅からの CO2 排出量をいかに減らしていくかが重要な課題となってくる。そこで本章では、高齢者による居住環境の改善ニーズおよび高齢者の老後の生活資金に関して、高齢者を対象とした既存の各種統計資料やアンケート調査を整理・分析することで明らかにしていく⁵。

4-2 高齢者の住宅・資金ニーズに関する統計資料の分析

4-2-1 高齢者の住生活に関する意識

内閣府が行った「平成 21 年度高齢者の日常生活に関する意識調査」によると、将来の自分の日常生活に不安を感じる高齢者の割合は、「とても不安に感じる」が 10.8%（平成 11 年）から 15.6%（平成 21 年）に、「多少は不安に感じる」が 52.8%（平成 11 年）から 56.3%（平成 21 年）へと増加しており、将来の生活に多少なりとも不安を感じている高齢者は 63.6%（平成 11 年）から 70.9%（平成 21 年）へと大幅に増加している（図 4-1）。

同様に、「平成 21 年度高齢者の日常生活に関する意識調査」において、高齢者世帯の住宅に対する意識をみると、「住宅が老朽化している」が 13.4%（平成 11 年）から 16.8%（平成 21 年）、「庭の手入れが大変」が 6.7%（平成 16 年）から 10.5%（平成 21 年）、「構造・設備が不便である」が 5.6%（平成 11 年）から 7.0%（平成 21 年）、「住宅が広すぎて管理が大変」が 3.2%（平成 16 年）から 5.3%（平成 21 年）へと増加しており、老朽化した子育てを終えたファミリー向け住宅での生活に→不満や改善点が顕在化していることを示している（図 4-2）。

次に、内閣府が行った「平成 19 年度中高年の高齢期への備えに関する意識調査」において、高齢期に備え、優先的にお金を使いたいものを聞いたところ、第 1 位は「健康維持のための支出」（64.9%）、第 2 位が「住宅の新築・増改築」（28.7%）となっている。以下、「自己啓発・学習」「家電等の購入」となっている。ここでもやはり老後を健やかにかつ安全・快適に過ごしたいという高齢者の希望が示されている（図 4-3）。

⁵ 詳細については、酒井達彦，中島裕之，明野斉史（2012）「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」国土交通政策研究第 104 号を参照。

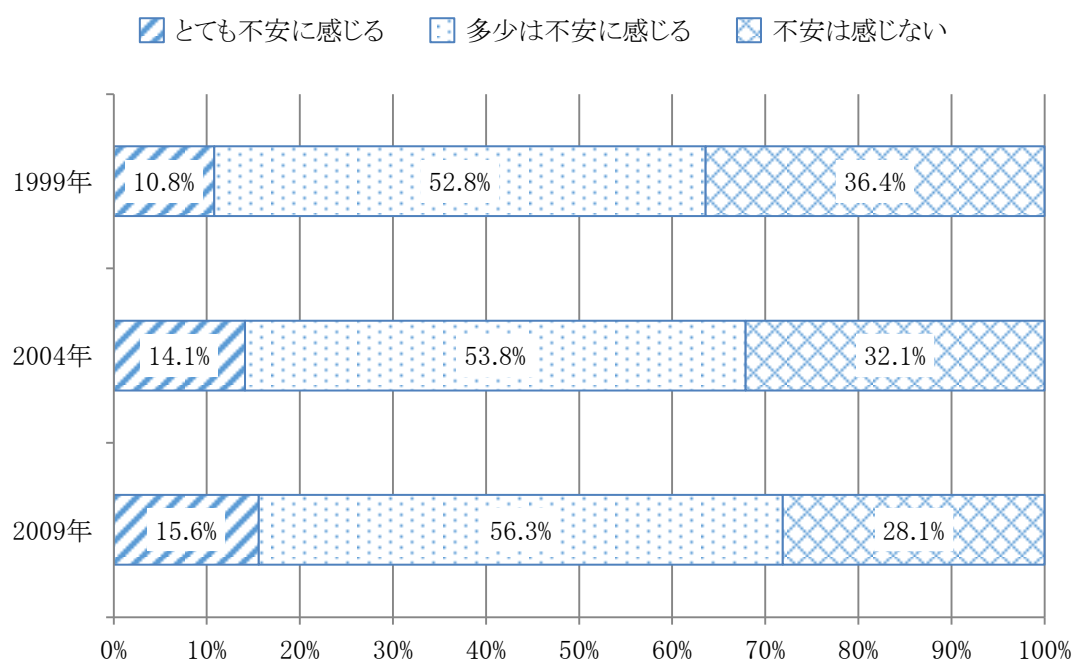


図 4-1 将来の自分の日常生活全般に関する不安

出所:内閣府「平成 21 年度高齢者の日常生活に関する意識調査」より作成

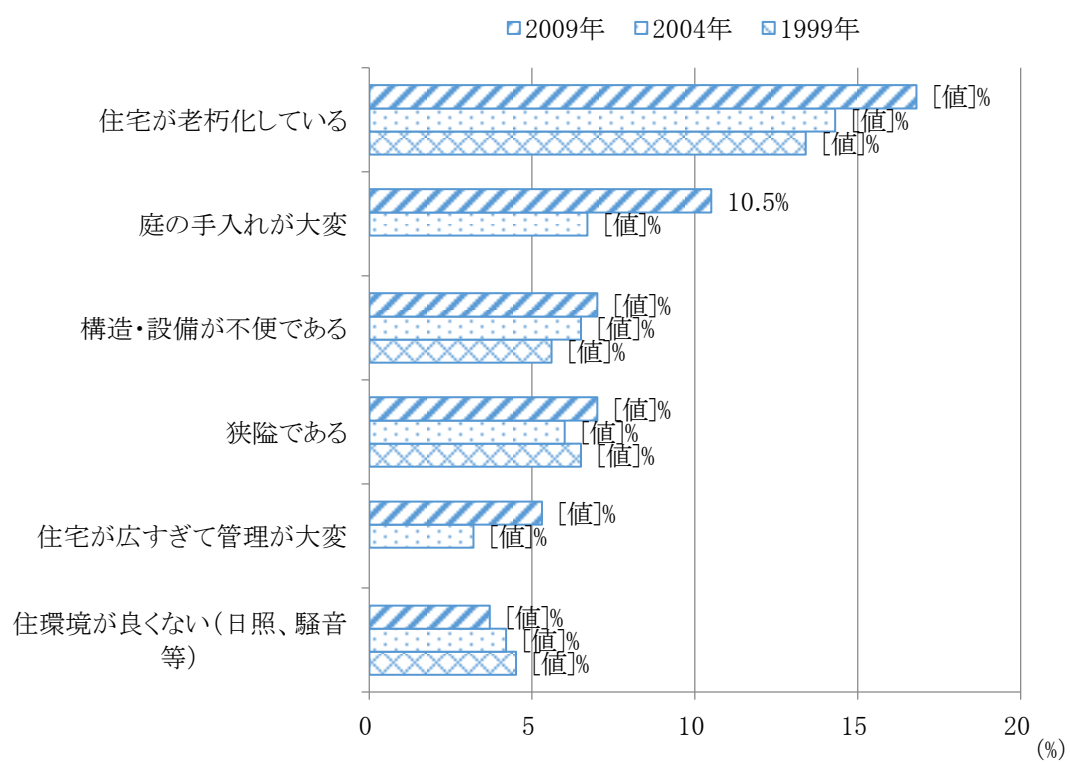


図 4-2 高齢者世帯の住宅に対する意識, 問題点
出所:内閣府「平成 21 年度高齢者の日常生活に関する意識調査」より作成

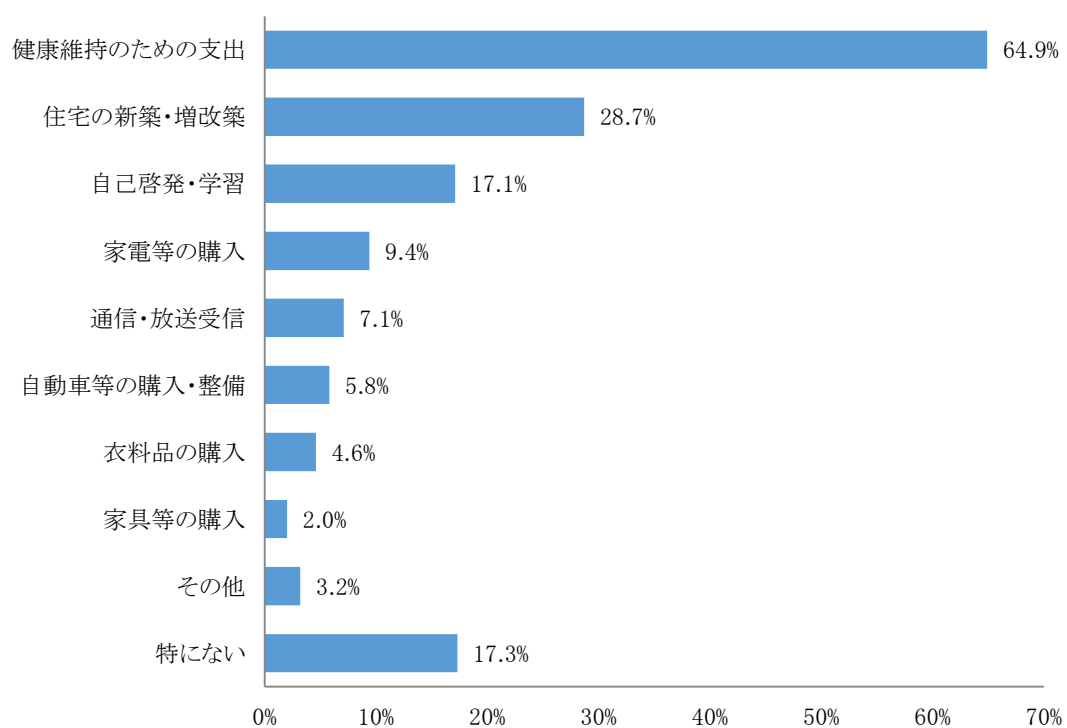


図 4-3 高齢期に備え、優先的にお金を使いたいもの

出所:内閣府「平成 19 年度中高年の高齢期への備えに関する意識調査」より作成

4-2-2 高齢者の居住改善に対するニーズ

内閣府が行った「平成 20 年高齢者の生活実態に関する調査」によると、60 歳以上の高齢者世帯は 89.1%が持家に住んでおり、10.7%が借家住まいとなっている。

都市規模別にみると、「東京都区部および政令指定都市」では 83.8%が持家に住んでおり、借家住まいは 16.2%、「人口 10 万人以上の都市」では持家に住んでいる割合は 88.1%、借家住まいが 11.6%、「人口 10 万人以下の都市・町村」では 93.1%が持家に住んでおり、借家住まいは 6.6%となっており、都市規模が大きいほど持家の比率が低くなっている。

次に、年齢階層別にみると、「60～64 歳」「65～69 歳」「70～74 歳」「75 歳以上」の持家の比率はほぼ 90%、借家の比率は 10%前後となっており、年齢階層による差はほとんどない。

家族形態別にみると、「単身世帯」の持家の比率は 67.7%、借家の比率は 31.2%、「夫婦世帯」の持家の比率は 91.0%、借家の比率は 9.0%となっており、単身世帯になると持家の比率が大きく下がることがわかる（図 4-4）。

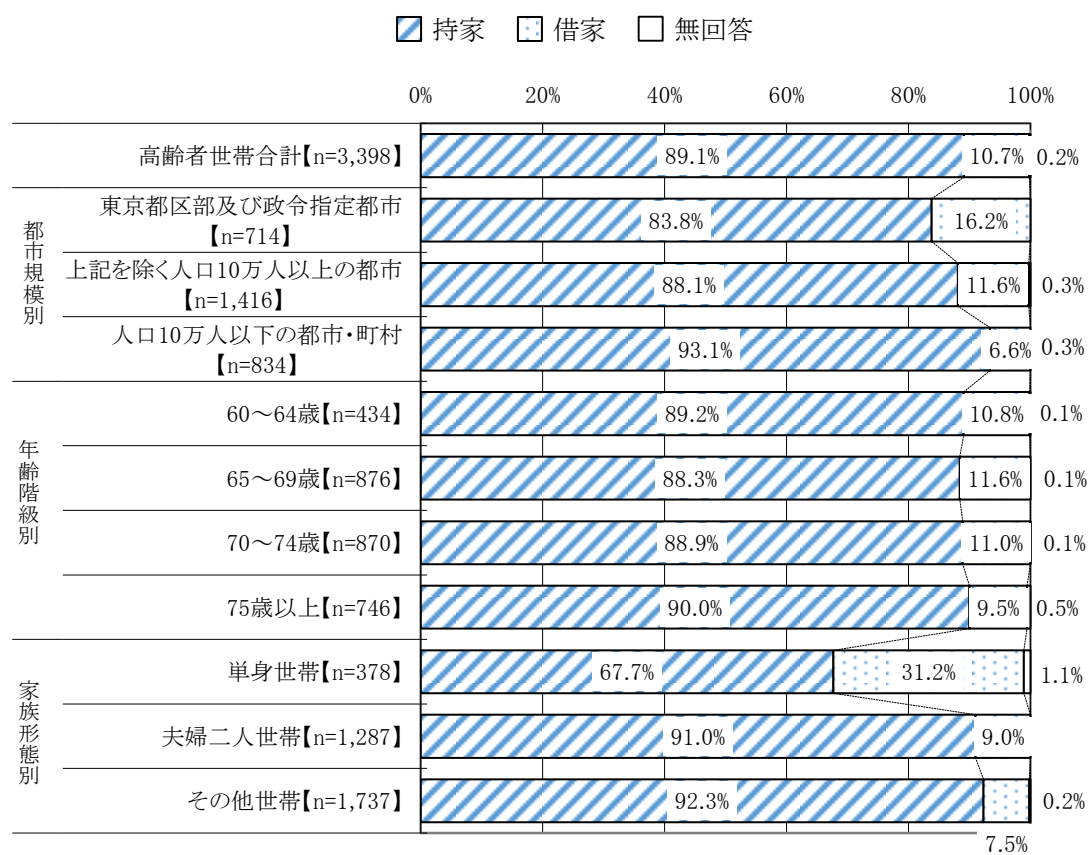


図 4-4 高齢者世帯の居住形態

出所：内閣府「平成 20 年高齢者の生活実態に関する調査結果」より作成

次に、国土交通省が行った「平成 20 年住生活総合調査」において、高齢期における住宅・住環境の改善ニーズについてみると、建替え、住み替え、リフォームなど、住宅・住環境改善ニーズのある高齢者世帯は全体の 25.6%であり、意向のない高齢者世帯は全体の 68.5%となっている。住宅、住環境の改善ニーズのうち、建替えニーズは全体の 1.6%、住み替えニーズは全体の 8.2%、リフォームニーズは全体の 15.8%となっている。なお、高齢夫婦世帯（家計を主に支える者が 65 歳以上）の住宅・住環境の改善ニーズは 27.8%となっており、高齢単身世帯（65 歳～74 歳は 24.9%、75 歳以上は 19.6%）に比べてリフォームのニーズが高くなっている（図 4-5）。

また、高齢期における住宅・住環境改善ニーズのうち、住み替えニーズのある世帯について、住み替え先の望ましい住宅形態を「住生活総合調査」において尋ねたところ、「サービス付きの高齢者住宅」が全体の 29.7%と最も高く、続いて、「有料老人ホームなどの施設」が 28.0%、「公営住宅、UR、公社などの賃貸住宅」が 11.9%、「持ち家（一戸建）」が 10.8%となっている。世帯構成別にみると、65 歳から 74 歳の単身世帯においては「サービス付きの高齢者向け住宅」（35.3%）が、75 歳以上の高齢者単身世帯においては「有料老人ホームなどの施設」（39.3%）が、夫婦世帯（家計を主に支える者が 65 歳以上）においては「持ち家（一戸建）」（14.1%）が他の世帯構成と比べて高い割合になっている（図 4-6）。

以上のように、高齢期における住宅、住環境の改善ニーズが漠然とある一方で、「平成 20 年住生活総合調査」によると、現時点における建替え、住み替え、リフォームなどの住宅・住環境改善の意向は、全体で 11.1%と、ニーズと比べて低い割合となっている。世帯類型別にみると、75 歳以上の単身世帯の住宅・住環境の改善意向が 8.3%と低くなっており、加齢とともに住宅・住環境の改善の意向が低下していくと考えられる（図 4-7）。

同様に「平成 20 年住生活総合調査」において、住宅、住環境改善の意向のない理由を尋ねているが、「現在の住まいに満足しているから」（47.6%）、「住みなれているので離れたくないから」（16.8%）という現在の住宅・住環境を肯定する要因によるものが多い一方で、「何とかしたいが資金がなくあきらめているから」という資金的制約により実現できないという回答も 17.2%と高い割合となっている（図 4-8）。

また、「平成 20 年住生活総合調査」において、高齢者世帯の住宅、住環境に関する満足度について尋ねているが、「満足」が 22.5%、「まあ満足」が 52.1%となっており、合わせて 74.6%の世帯が住宅、住環境に満足している。その一方で、「多少不満」が 21.2%、「非常に不満」が 3.2%となっており、合わせて 24.4%の世帯が住宅、住環境に満足していないとしている。世帯構成別にみると、65 歳から 74 歳までの単身世帯において満足している割合が 70%で、75 歳以上の単身世帯（同 76.4%）や夫婦世帯（家計を主に支える者が 65 歳以上）（同 75.4%）と比べて低くなっている（図 4-9）。

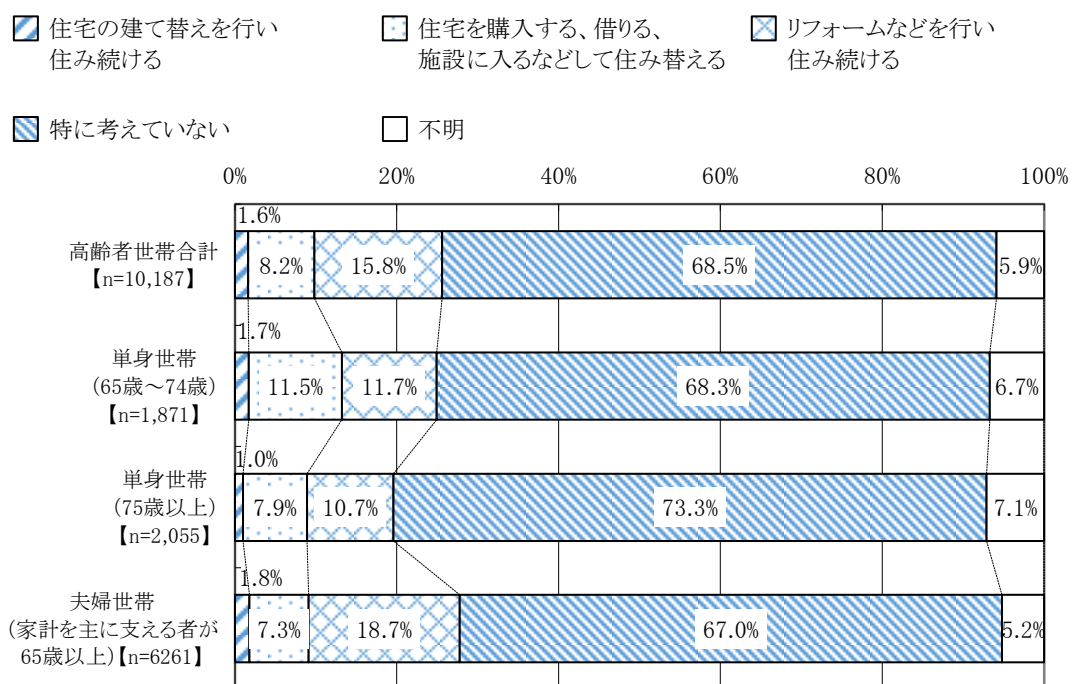


図 4-5 高齢期における住宅、住環境改善ニーズ

出所: 国土交通省「平成 20 年住生活総合調査」より作成

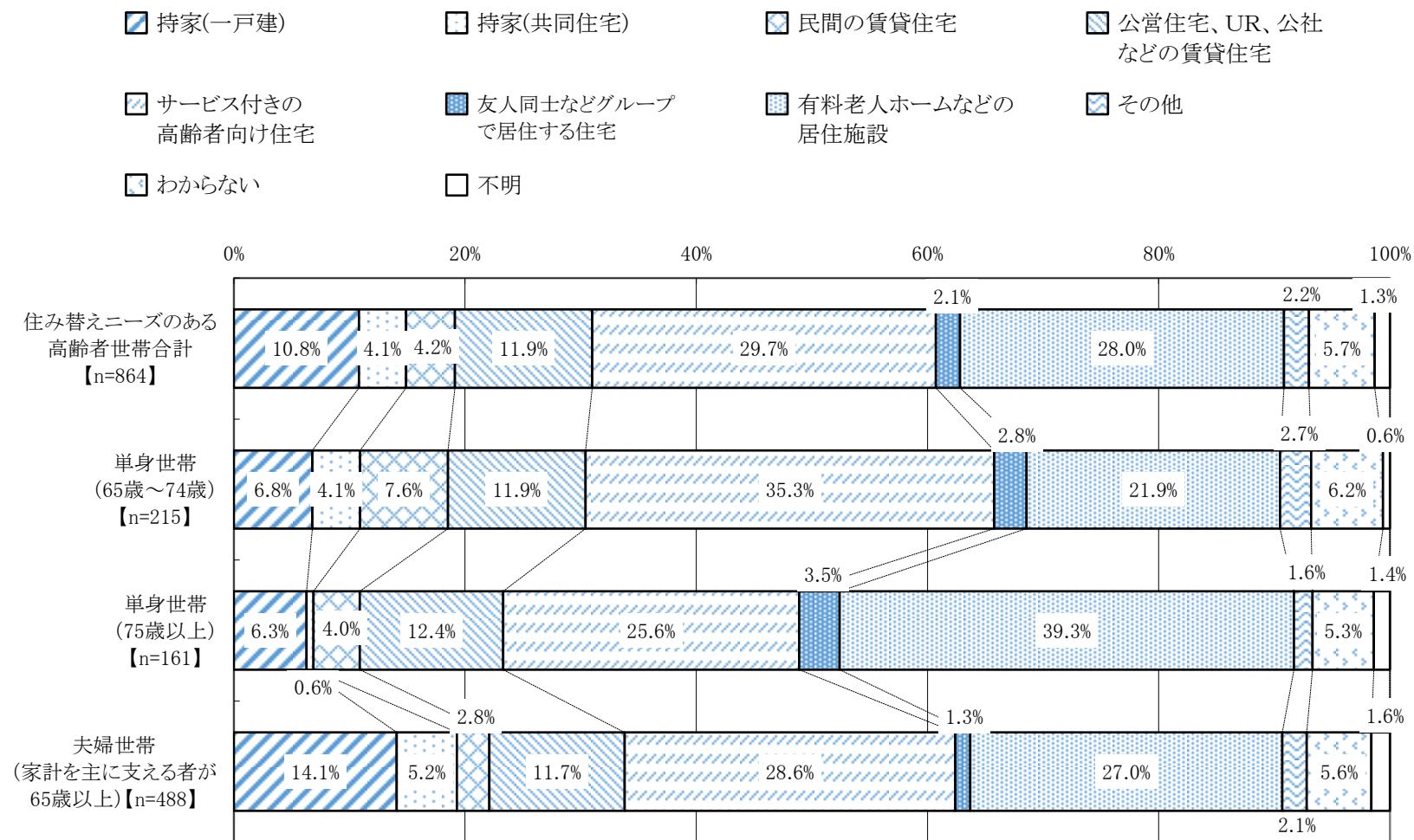


図 4-6 高齢期の住み替え先として望ましい住宅形態

出所:国土交通省「平成 20 年住生活総合調査」より作成

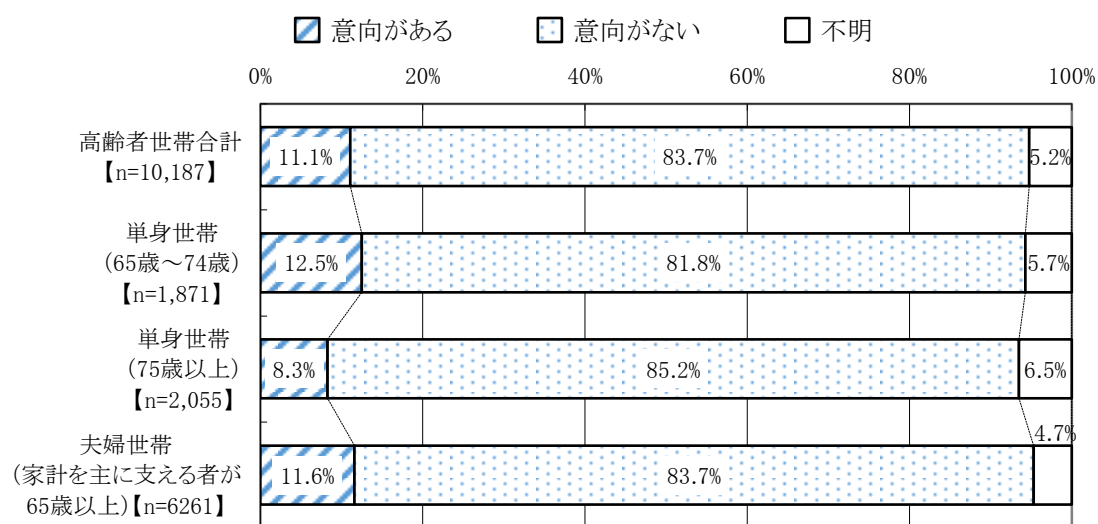


図 4-7 現時点における高齢者世帯の住宅、住環境改善意向

出所:国土交通省「平成 20 年住生活総合調査」より作成

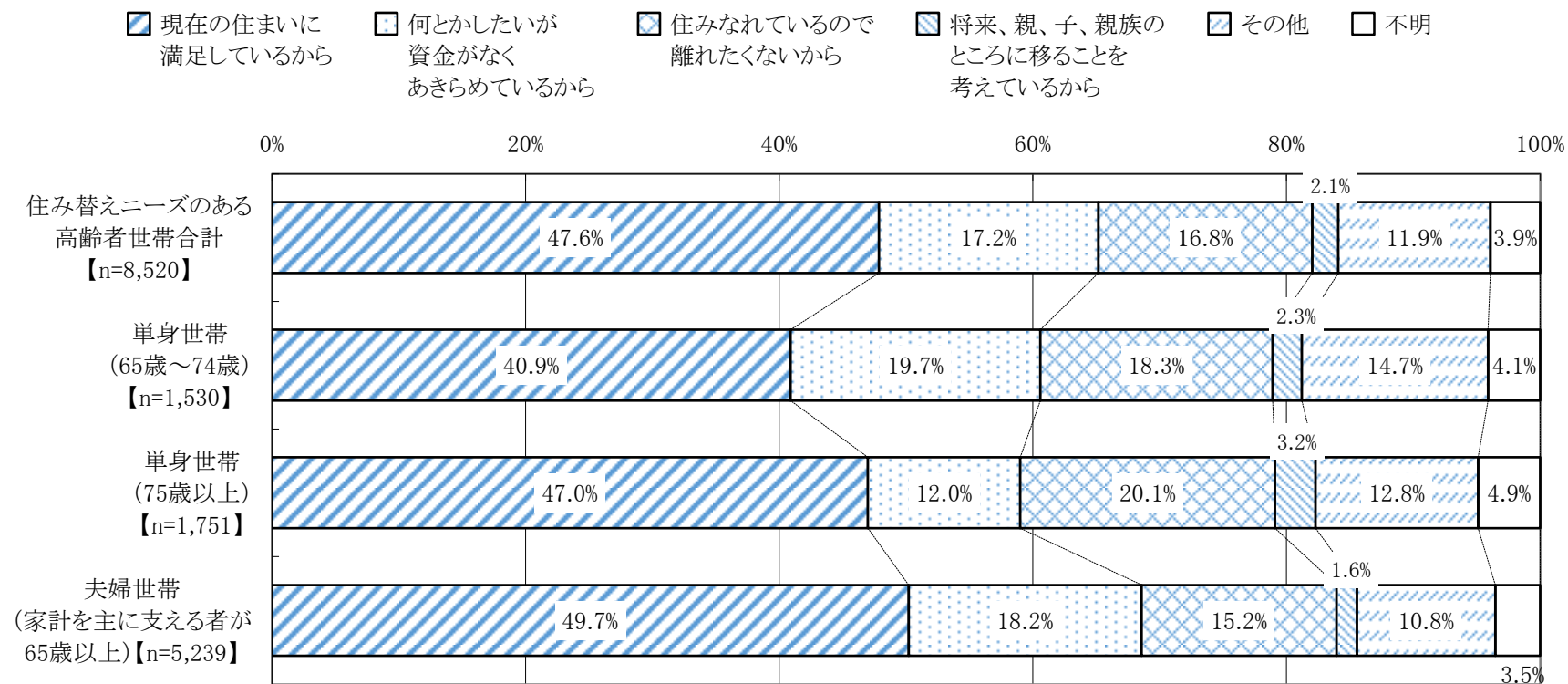


図 4-8 現時点における高齢者世帯の住宅、住環境改善意向のない理由

出所：国土交通省「平成 20 年住生活総合調査」より作成

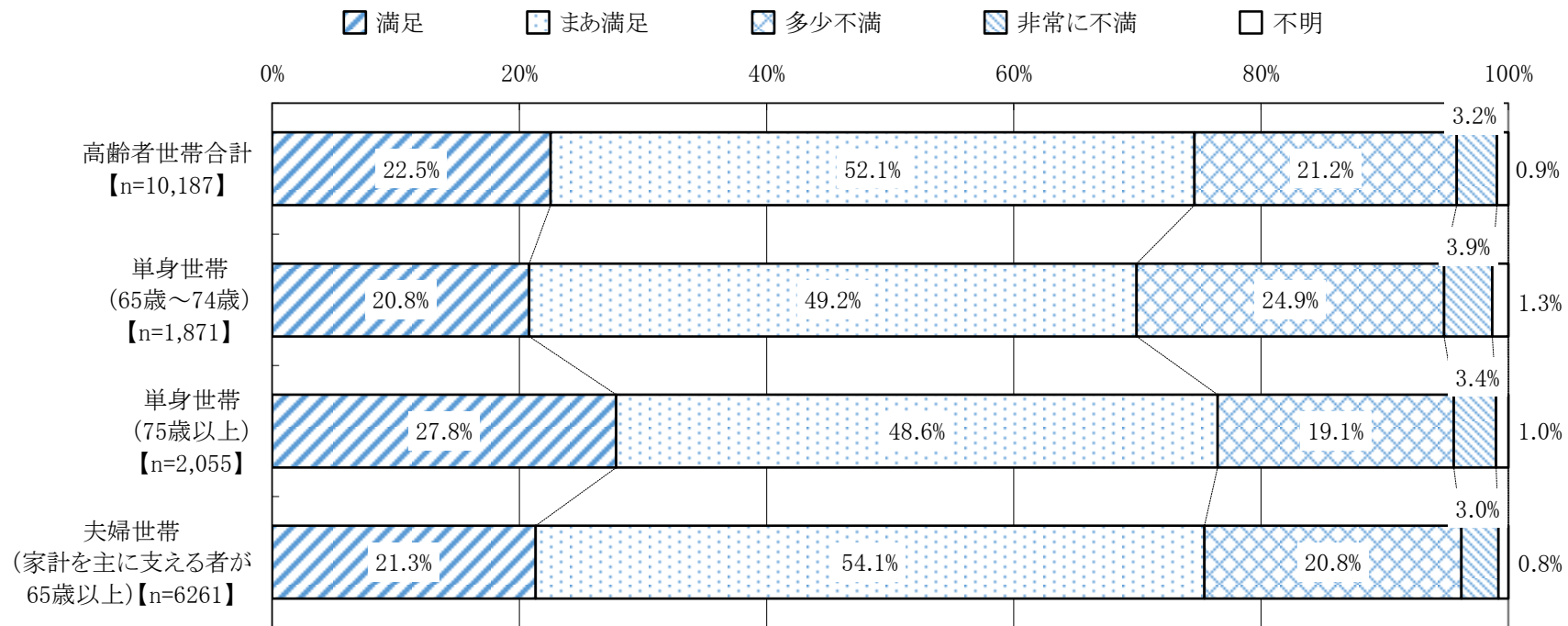


図 4-9 高齢者世帯の住宅、住環境に関する満足度

出所:国土交通省「平成 20 年住生活総合調査」より作成

なお、内閣府が行った「平成 17 年高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」において、高齢者世帯が住宅や住環境に関して優先する事項をみると、住宅については、「手すりが取り付けてあるなど、高齢者向けに設計されていること」が 37.2%と高い割合となっており、以下、「災害や犯罪から身を守るための設備・装置が備わっていること」(19.1%)、「部屋の広さや間取り、外観が自分の好みに合うこと」が 17.1%となっている。住環境については、「駅や商店街に近く、移動や買い物に便利であること」が 31.2%、「医療や介護サービスなどが受けやすいこと」が 30.0%と、利便性を重視する回答が高い割合となっており、以下、「子供や孫などの親族と一緒に住んだり、または近くに住めること」が 21.0%、「豊かな自然に囲まれていたり、静かであること」が 13.5%となっている（図 4-10）。

「平成 20 年住生活総合調査」では子供のいる高齢者世帯に対して子供との同居の意向について尋ねているが、「子と同居する」と回答した世帯が 15.1%であるのに対して、子供と近接して住みたいという意向のある世帯は、「子と同一敷地内、または同一住棟の別の住宅に住む」(9.3%)、「徒歩 5 分程度の場所に住む」(9.3%)、「片道 15 分未満の場所に住む」(9.1%)、「片道 1 時間未満の場所に住む」(6.4%)で合わせて 34.1%となっており、子供との居住にこだわりをもつ高齢者世帯は合わせて 49.1%と、全体の約半数となっている。その一方で、子供との居住に「こだわりはない」と回答する世帯は 22.2%となっている。

世帯構成別にみると、65 歳から 74 歳までの単身世帯で子供との居住にこだわりを持つ世帯は 43.3%、75 歳以上の単身世帯は 46.0%、夫婦世帯（家計を主に支える者が 65 歳以上）は 51.6%となっており、単身世帯よりも夫婦世帯の方が子供との居住にこだわりを持っていることがわかる（図 4-11）。

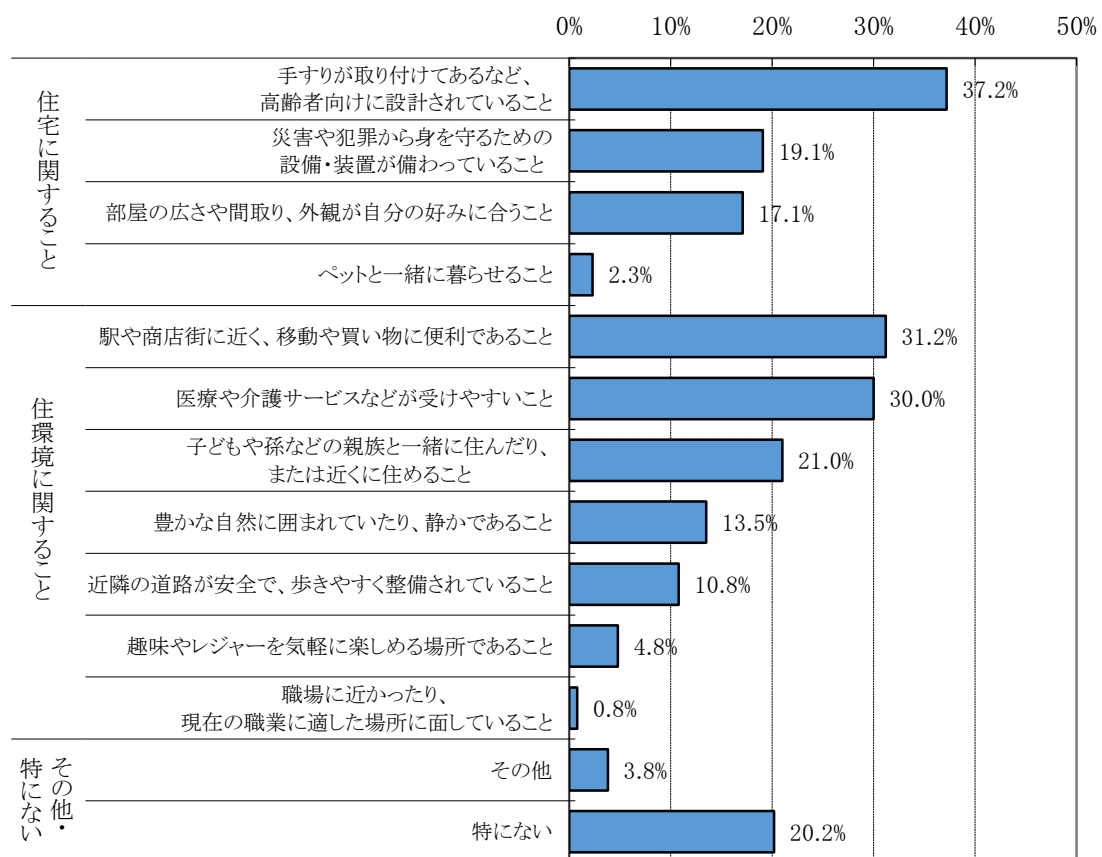


図 4-10 高齢者世帯が住宅、住環境に関して優先する事項

出所：内閣府「平成 17 年高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」より作成

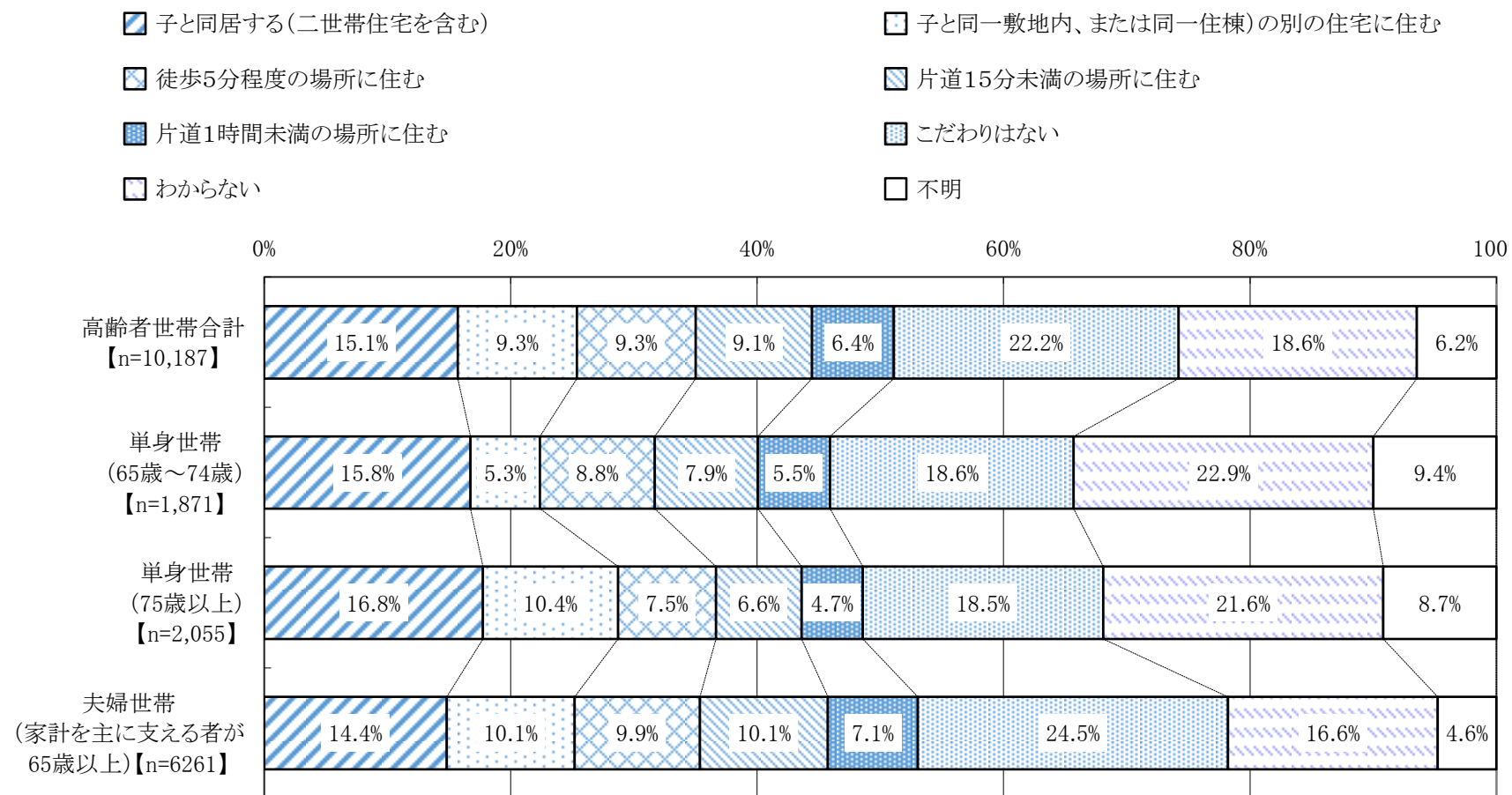


図 4-11 子供のいる高齢者世帯における子供との住まいのあり方に関する意向

出所:国土交通省「平成 20 年住生活総合調査」より作成

4-2-3 高齢者の生活実態

次に、高齢者の生活実態を家計収支の面からみていく。

総務省「家計調査報告（家計収支編）—平成 21 年平均速報結果の概況—」によれば、高齢者夫婦世帯（無職世帯）の月額平均実収入は約 22 万 4,000 円、月額平均実支出は約 26 万 6,000 円となっている。また、高齢者単身世帯（無職世帯）の月額平均実収入は約 12 万 4,000 円、月額平均実支出は約 15 万円となっている。ここでは持家世帯を想定していることから、上記より月額平均家賃分（高齢者夫婦世帯が約 4,000 円、高齢単身者世帯が約 7,000 円）を除外すると、高齢者夫婦世帯（無職世帯）の月額平均月額実支出は約 26 万 2,000 円、高齢者単身世帯（無職世帯）の月額平均月額実支出は約 14 万 3,000 円となり、それぞれの月額平均不足額は約 3 万 8,000 円（高齢者夫婦世帯（無職世帯））、約 1 万 8,000 円（高齢者単身世帯（無職世帯））となる（図 4-12、4-13）。

生活の水準を維持するために、以上の月額平均不足額を貯蓄の取り崩しにより補填するとした場合、高齢者夫婦世帯（無職世帯）では、貯蓄額が 1,000 万円の場合は 23 年目、貯蓄額が 1,200 万円の場合は 27 年目、貯蓄額が 1,500 万円の場合は 34 年目で貯蓄を使い果たす計算となる。

一方、高齢者単身世帯（無職世帯）では、毎月の赤字分が高齢者夫婦世帯に比べ小さいため、貯蓄を取り崩すことにより、かなりの期間、従前の生活水準を維持できる計算となる。1,000 万円の貯蓄がある場合は、35 年後でも 218 万円の貯蓄残があり、1,200 万円の貯蓄の場合は 424 万円、1,500 万円の貯蓄の場合は 727 万円の貯蓄を残すことができる（図 4-14、図 4-15）。

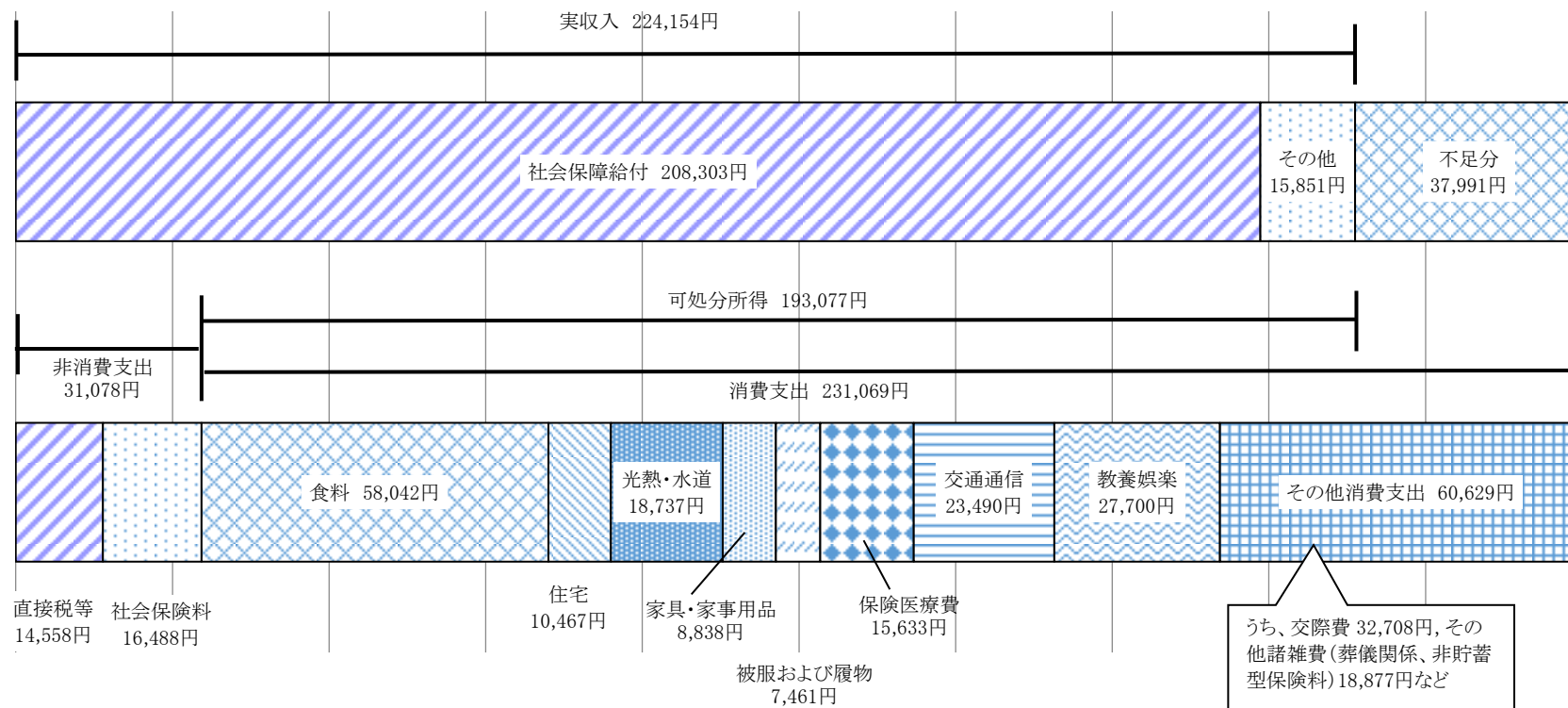


図 4-12 持ち家高齢者夫婦世帯(無職世帯)の家計収支

出所:総務省「家計調査報告(家計収支編)―平成 21 年平均速報結果の概況―」より作成

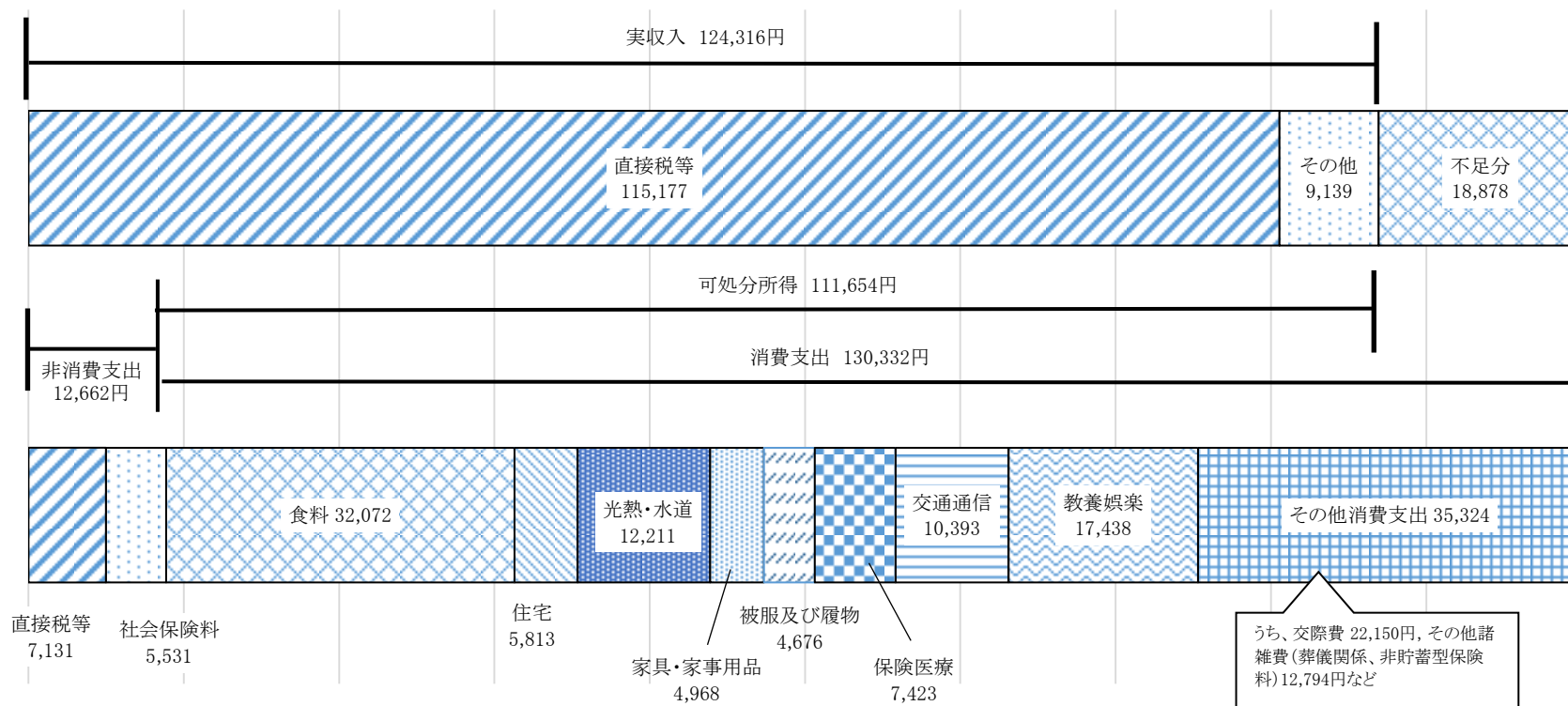


図 4-13 持ち家高齢者単身世帯(無職世帯)の家計収支

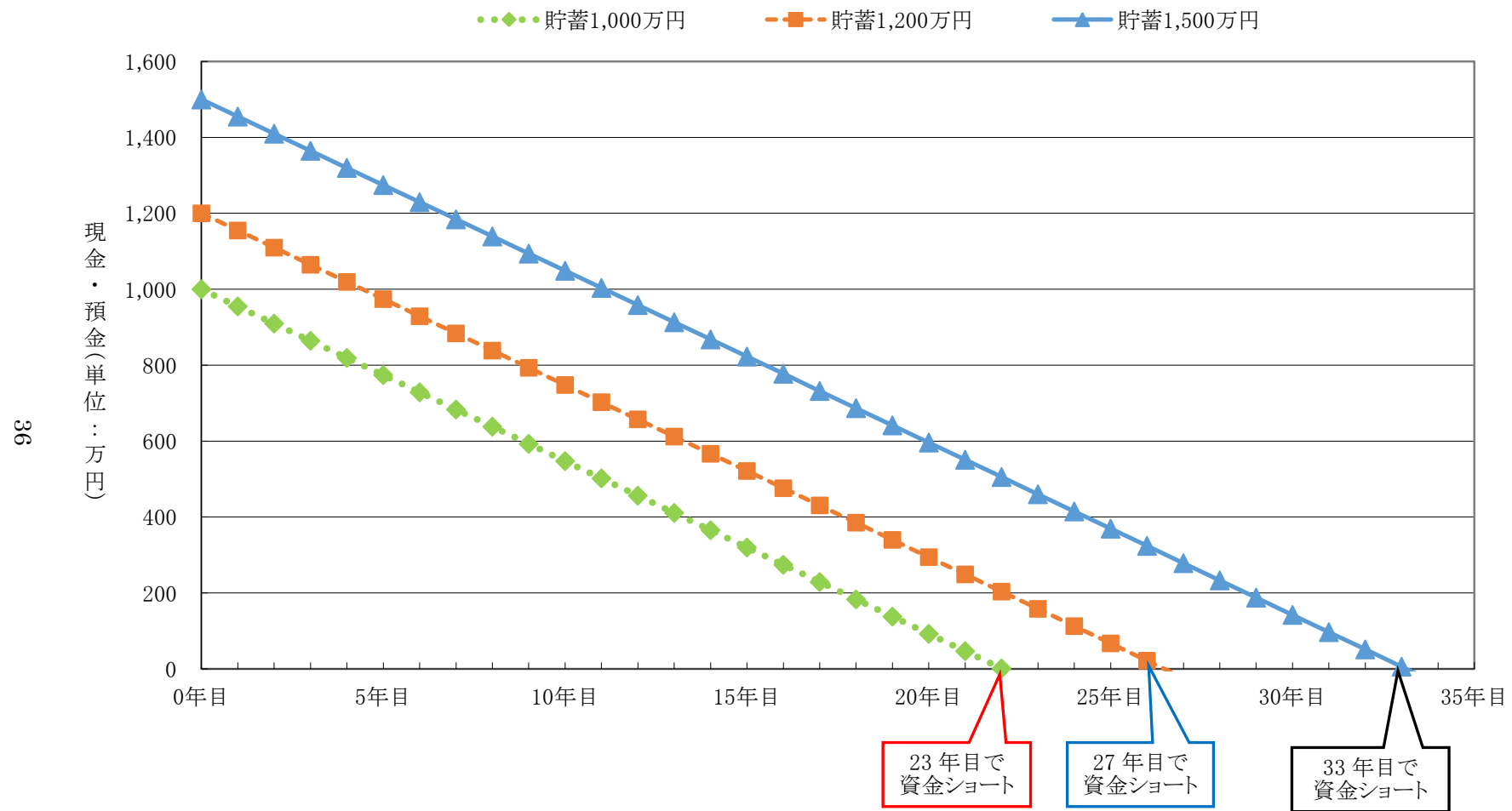


図 4-14 持ち家高齢者夫婦世帯(無職世帯)の貯蓄残額シミュレーション

注:毎月月額不足分 3.8 万円を貯蓄より取り崩した場合

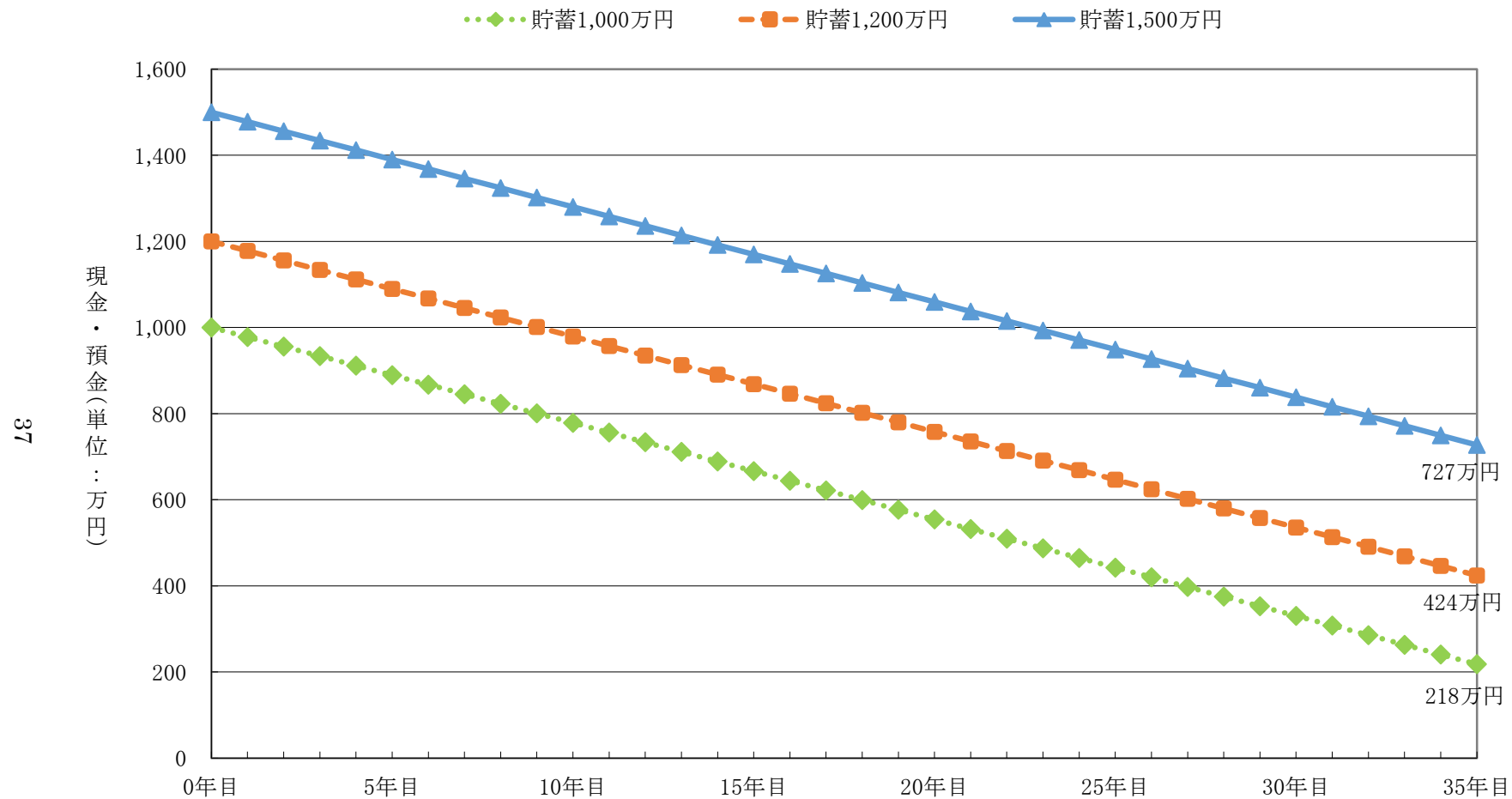


図 4-15 持ち家高齢者単身世帯(無職世帯)の貯蓄残額シミュレーション

注:毎月月額不足分 1.8 万円を貯蓄より取り崩した場合

内閣府が行った「平成 20 年高齢者の生活実態に関する調査」において、高齢者世帯の家計の状況について尋ねたところ、「ほぼ毎月赤字になる」(13.5%)と「ときどき赤字になる」(26.9%)を合わせて全体の 40.4%の高齢者世帯で家計が赤字になっている。

赤字の実態を類型別にみると、都市規模別、家族形態別ではそれぞれの類型ごとに大きな差はみられなかったが、年齢階級別では年齢が若年になるほど家計が赤字になる傾向がみられた(図 4-16)。

次に、高齢者世帯の金融資産の保有状況に関して、金融広報中央委員会が行った「平成 22 年家計の金融行動に関する世論調査」をみると、二人世帯以上の高齢者世帯の金融資産保有額は、60 歳代で平均が 1,539 万円、中央値が 800 万円、70 歳以上で平均が 1,707 万円、中央値が 750 万円となっている。60 歳代よりも 70 歳以上の方が平均値と中央値との差が開いていることから、世帯間における金融資産の保有額の差は、年齢が高齢になるにつれて、より拡大していることが分かる。なお、金融資産保有額の分布状況では、「金融資産非保有」が全体の 19.5%、「500 万円以下」が全体の 16.5%となっており、金融資産の少ない世帯が多い一方で、「3,000 万円以上」の富裕層も 15.6%と比較的多くなっており、金融資産の保有状況に大きな格差がある点に特徴がある(図 4-17)。

同様に「平成 22 年家計の金融行動に関する世論調査」において高齢者世帯の金融資産目標残高を尋ねているが、世代ごとの目標残高は 60 歳代で平均 2,284 万円、中央値 1,000 万円、70 歳以上で平均 2,194 万円、中央値 1,000 万円となっており、実際の保有額に比べて 60 歳代では平均 750 万円程度、70 歳以上では 500 万円程度の金融資産が足りない状況にある。なお、分布では、金融資産目標残高は「1,000～2,000 万円」を目標とする層が多い(図 4-18)。

さらに、「平成 22 年家計の金融行動に関する世論調査」では高齢者世帯の金融資産の保有目的についても質問しており、その回答結果をみると「病気や不時の災害への備え」(74.5%)と「老後の生活資金」(73.3%)の二項目への回答が高くなっている。また、上記の二項目に続いて「とくに目的はないが、金融資産を保有していれば安心」が 26.8%となっており、老後生活においてある程度まとまった資金を安心のために蓄えておきたいというニーズが高齢者の中では強いことが伺える。一方、「旅行、レジャーの資金」(10.4%)、「耐久消費財の購入資金」(10.3%)、「住宅の取得または増改築などの資金」(9.3%)など、老後生活をより豊かなものにするために貯蓄をしている世帯はいずれも 10%前後に留まっている(図 4-19)。

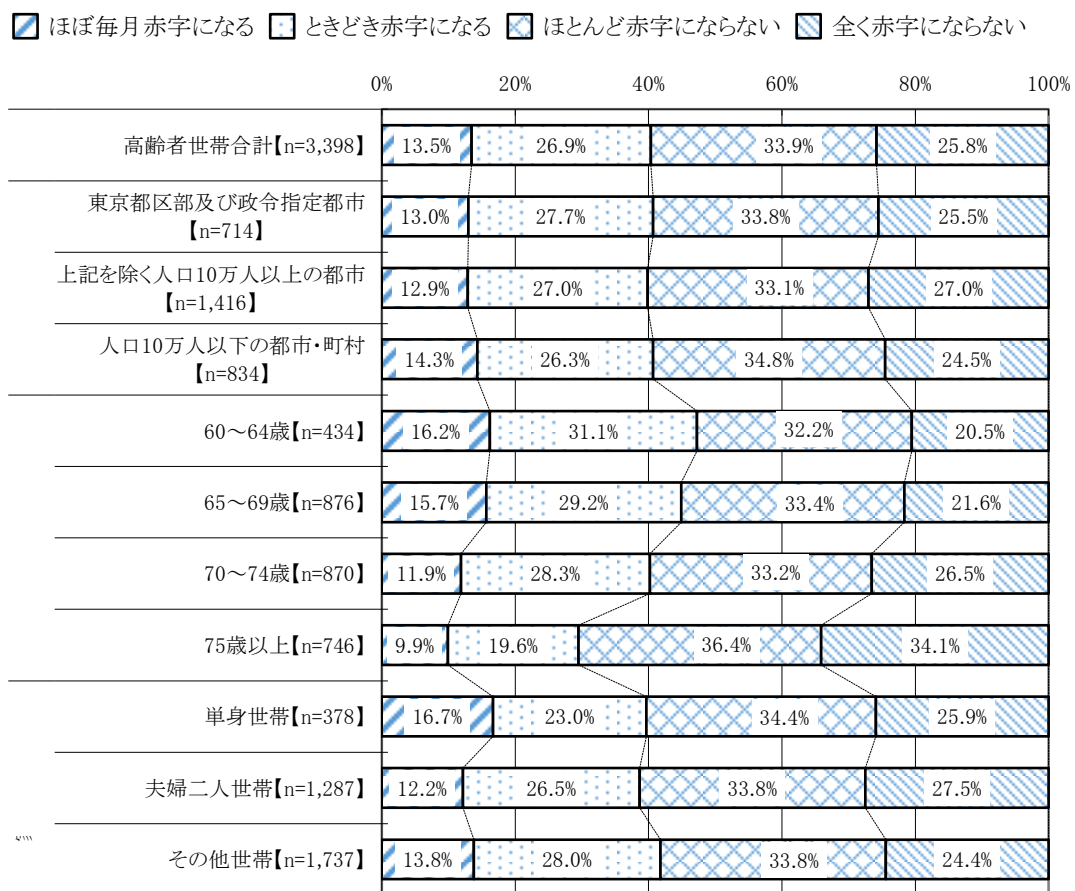


図 4-16 高齢者世帯の家計の状況

出所:内閣府「平成 20 年高齢者の生活実態に関する調査結果」より作成

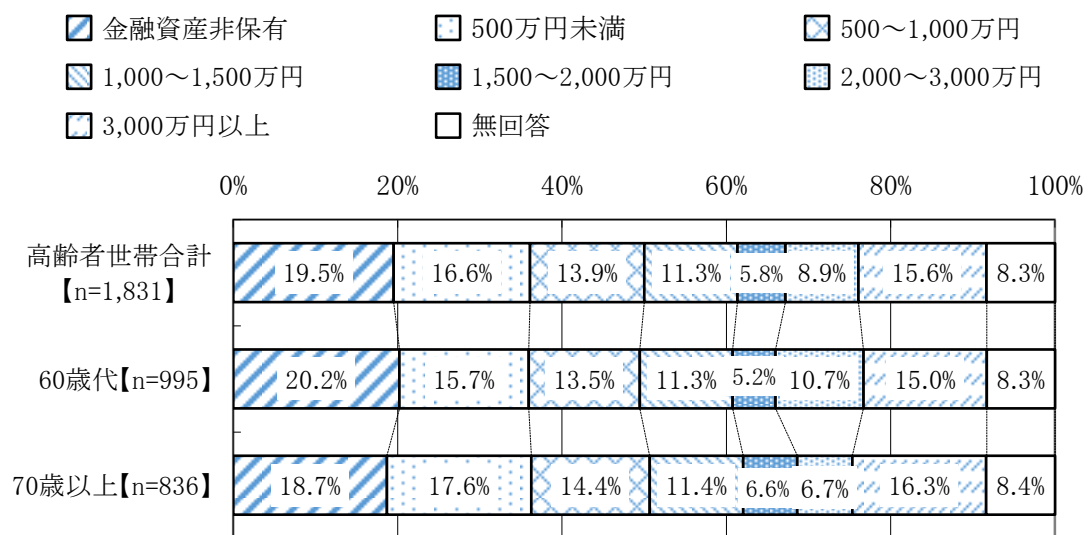


図 4-17 高齢者世帯(二人以上世帯)の金融資産保有額の状況

出所: 金融広報中央委員会「平成 22 年家計の金融行動に関する世論調査[二人以上世帯調査]」より作成

注: 金融資産には預貯金, 株式, 生命保険を含む

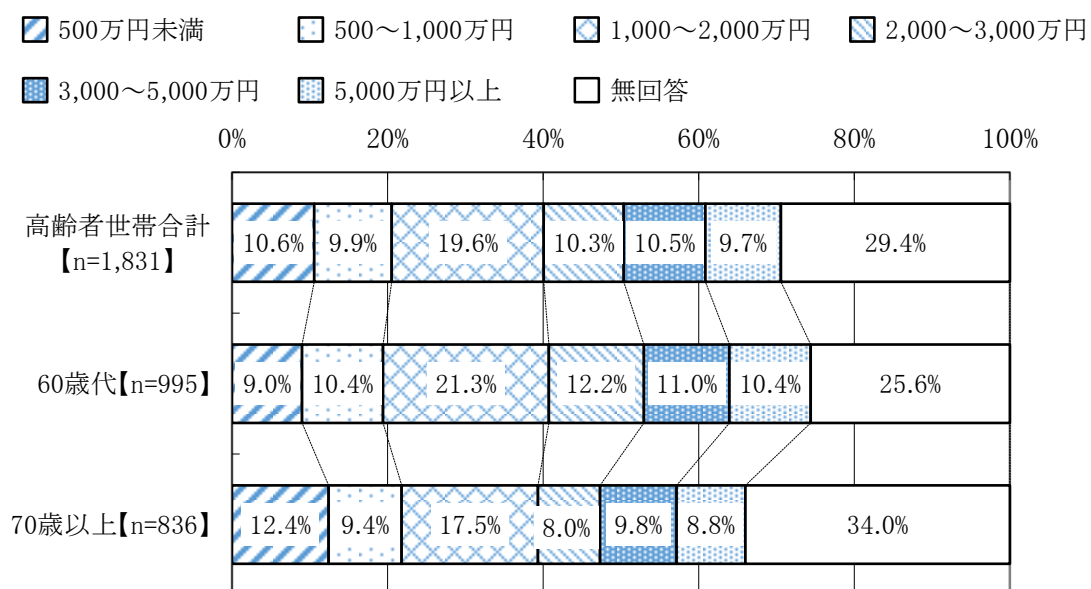


図 4-18 高齢者世帯(二人以上世帯)の金融資産目標残高の状況

出所:金融広報中央委員会「平成 22 年家計の金融行動に関する世論調査[二人以上世帯調査]」より作成

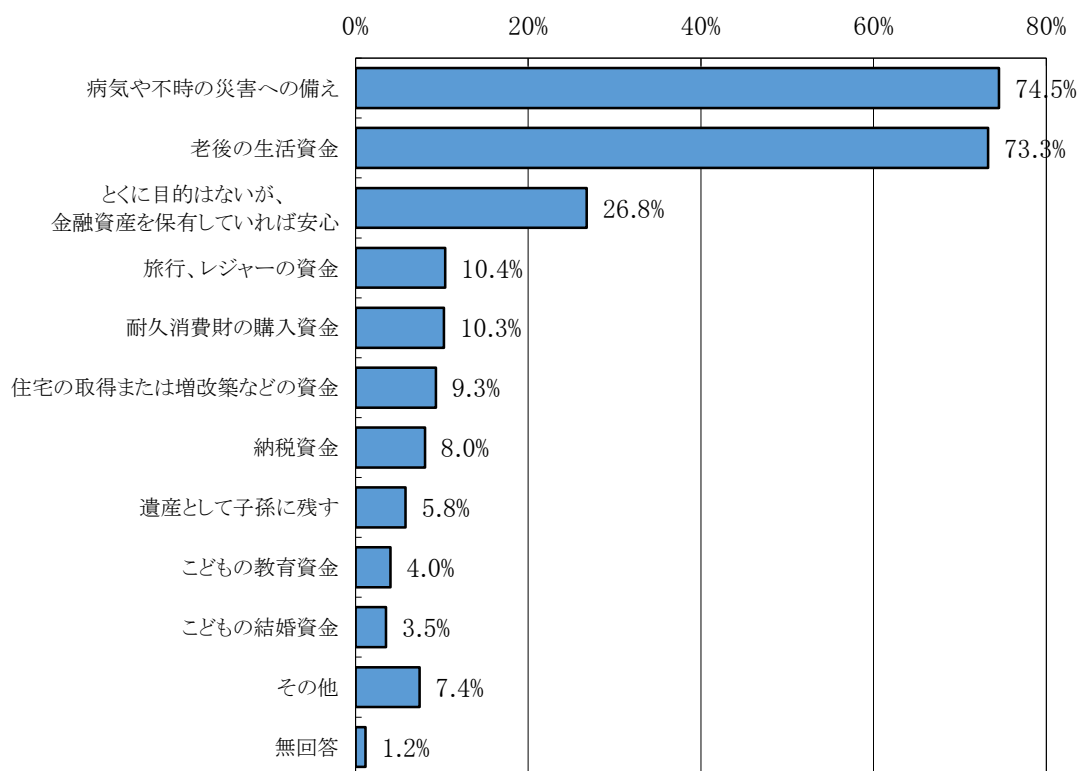


図 4-19 高齢者世帯(二人以上世帯)の金融資産保有目的

出所:金融広報中央委員会「平成 22 年家計の金融行動に関する世論調査[二人以上世帯調査]」より作成

注:60 歳代と 70 歳以上の回答を合計して算出している

また、土地・住宅の取得ないし増改築等について「家計の金融行動に関する世論調査」をみると、60 歳以上の高齢者世帯（二人以上世帯）で、直近 1 年以内に住宅や土地の取得および住宅の増改築を実施したと回答した割合は、過去 4 年間の平均で 5.4%、住宅を売却したと回答した割合は 1.4%となっている。なお、高齢者による土地の取得および住宅の増改築平均額は 1,017 万円、住宅の売却平均額は 1,595 万円となっている。近年では、取得および増改築の平均額が減少し、売却平均額が増加する傾向にある（図 4-20）。

また、土地の取得および住宅の増改築平均額に対する借入金額の割合は、過去 4 年間の平均で 14.1%、土地の取得および住宅の増改築に伴い土地または住宅を売却している割合は、過去 4 年間の平均で 10.1%となっており、自己資金のみによって土地の取得および住宅の増改築を行う傾向が強い。

高齢者世帯が行った住宅リフォームの実態を一般社団法人住宅リフォーム推進協議会が実施した「平成 21 年度住宅リフォーム実態調査」でみると、高齢者世帯のリフォーム額は「100～300 万円」が全体の 27.5%と少額のリフォームが多くなっている一方で、「1,000 万円以上」という高額のリフォームも全体の 19.0%と高い割合を示している。年齢階層別、住宅形態別にみると、70 歳以上の戸建住宅世帯において、「100 万円以下」（14.5%）と「100～300 万円」（30.6%）といった小規模なリフォームと「1,000 万円以上」（24.2%）の大規模なリフォーム割合が高くなっている（図 4-21）。

リフォーム費用の調達方法については、全体の 78.8%が全額自己資金で負担しており、特にマンションのリフォーム実施においては全額自己資金で負担した割合が 93.2%と非常に高くなっている（図 4-22）。

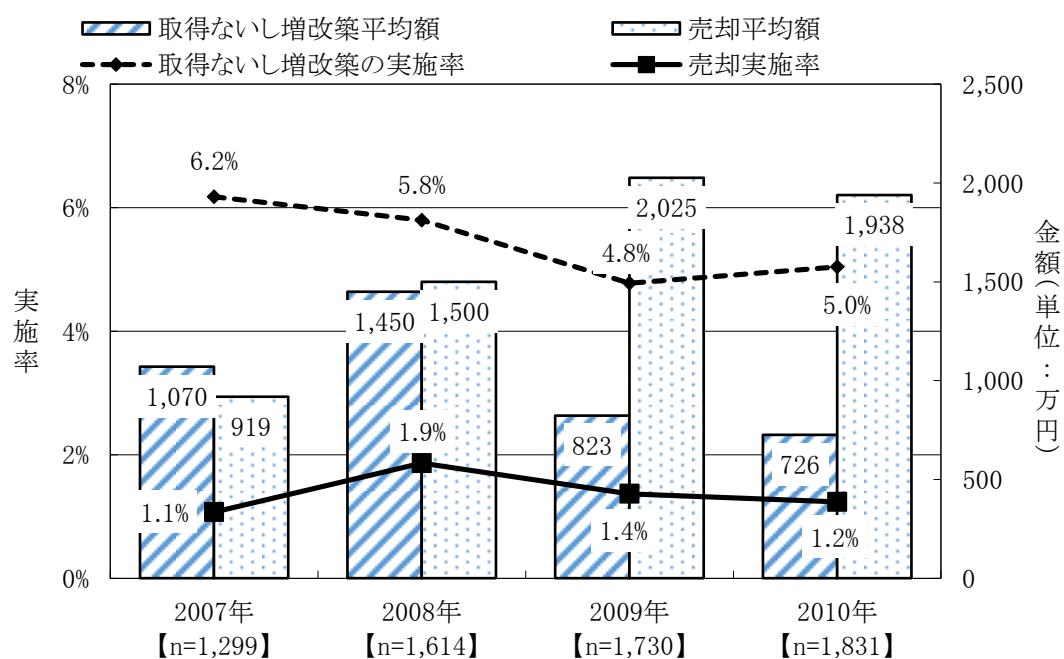


図 4-20 高齢者世帯(二人以上世帯)の土地・住宅の取得ないし増改築および売却について

出所:金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査[二人以上世帯調査]」より作成

注:直近1年間の行動について、60歳代と70歳以上の回答を合計して算出している

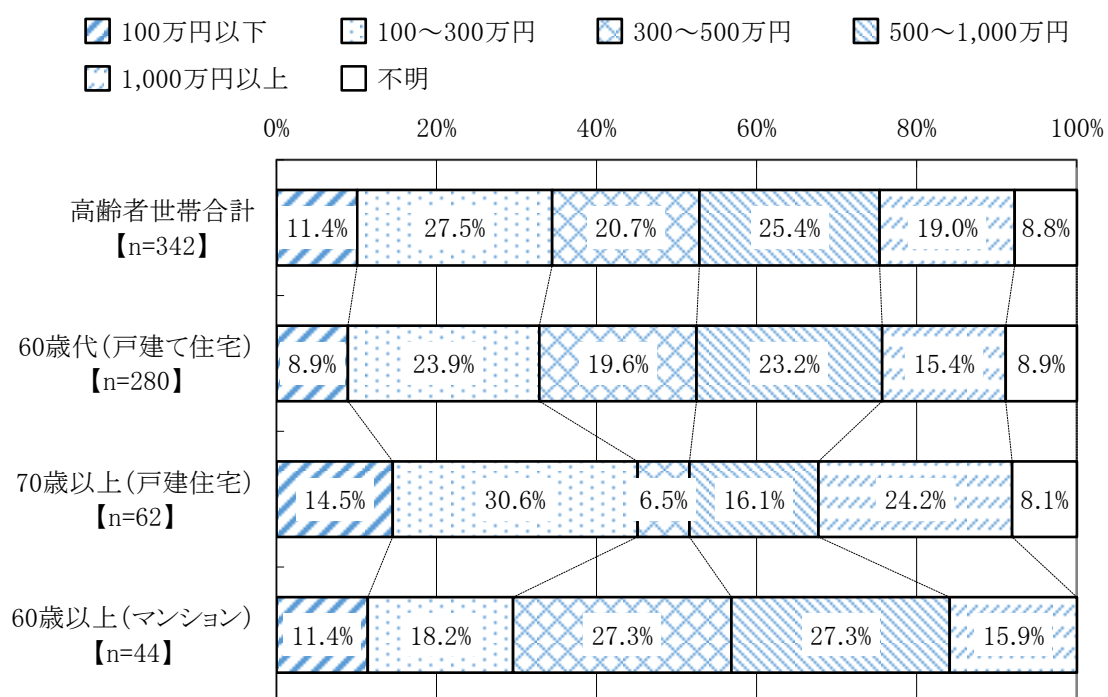


図 4-21 高齢者世帯リフォーム額

出所: 一般社団法人住宅リフォーム推進協会「平成 21 年度住宅リフォーム実態調査」より作成

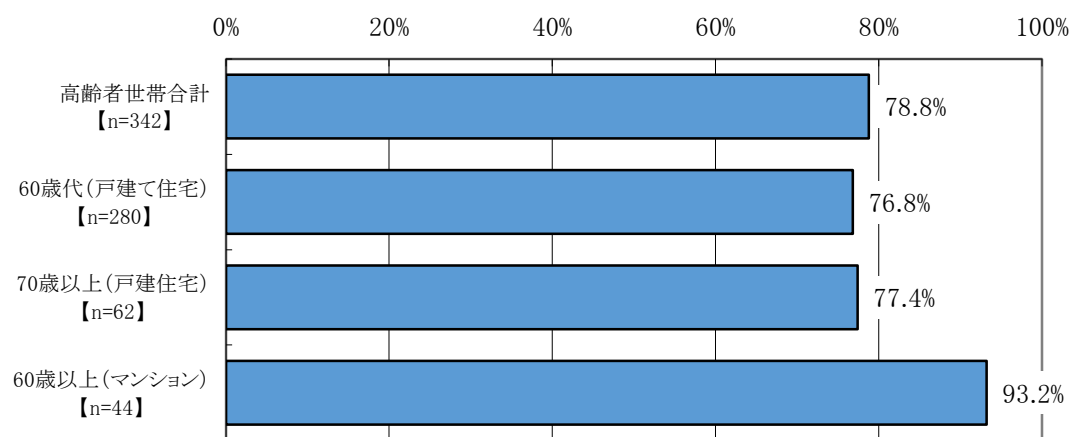


図 4-22 自己資金のみでリフォームを実施した世帯の割合

出所:一般社団法人住宅リフォーム推進協議会「平成 21 年度住宅リフォーム実態調査」より作成

4-3 高齢者の住宅資産の活用方法

高齢者の住生活に関する意識（4-2-1）にて整理、分析した既存の統計調査結果を要約すると、以下のとおりにまとめられる。

我が国における高齢者世帯の持ち家率は 9 割弱と非常に高い状況にあるものの、高齢者世帯の 3 割程度は、現在の住宅もしくは住環境に対して不満や課題を抱えている。しかし、その不満、課題の解決について具体的に検討を行っている世帯は 1 割程度に留まっている。

高齢者が住宅もしくは住環境に対する不満や課題の解決に向けて具体的な検討を行うことのできない理由として、高齢者世帯の経済的な要因が大きい。高齢者世帯は、夫婦世帯で平均月額 3.8 万円、単身世帯で平均月額 1.8 万円の生活資金が不足しており、不足分についてはそれまでに貯蓄した金融資産を取り崩すことにより賄っている。しかし、多くの高齢者世帯は、不測の事態に備えて金融資産を 1,000～2,000 万円ほど保有していきたいというニーズがあり、現状においては目標金融資産保有額より 500～750 万円程度足りないと感じている。こうした環境下に加えて、自身の余命を予測することは不可能であり、加齢とともに不測の支出が発生する可能性が高まることから、現在の収入と貯蓄額に不安を感じる高齢者世帯が多く存在しているものと想定される。

住宅および住環境の改善を行うためには、住宅の建替え、住み替え、リフォームといった選択肢が存在する。ただし、いずれの場合においても、1,000 万円程度のまとまった支出が発生する可能性がある。建替え、住み替え、リフォーム資金については、高齢になってローンを組むことにためらいがあり、全額自己資金で賄いたいと考えている高齢者世帯にとっては、現在の家計の状況に鑑み、具体的な住宅の建替え、住み替え、リフォームを検討するきっかけが持てないという状況に置かれているものと想定される。

しかしながら、現状において、高齢者世帯は、自身の老後期に求める住宅および住環境について、高齢者に対応した住宅に住むこと、より利便性の高い住環境に住むこと、子供により近い環境に住むこと、自然豊かな環境に住むこと、といったニーズをもっている。これらのニーズを実現するためには、現在の高齢者の毎月の収入や預貯金だけでなく、高齢者が保有する住宅資産の活用を積極的に検討していく必要がある。

内閣府の「平成 17 年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」によれば、高齢者のうち約 4 割は、「資産は自分の老後を豊かにするために活用（売却、賃貸など）する方がよい」という考え方に近いと回答している。都市規模別では小都市よりも大都市に住んでいる高齢者が、年齢階級別ではより高齢者の中でも比較的若い世代で、家族形態別では子供たちと同居している世代よりも高齢者のみの世帯で、かつ夫婦世帯よりも単身世帯のほうが高い割合を示している点に特徴がある（図 4-23）。

☒ 資産はできるだけ子孫のために残してやる方がよい

☐ 資産は自分の老後を豊かにするために活用(売却、賃貸など)する方がよい

☐ 無回答

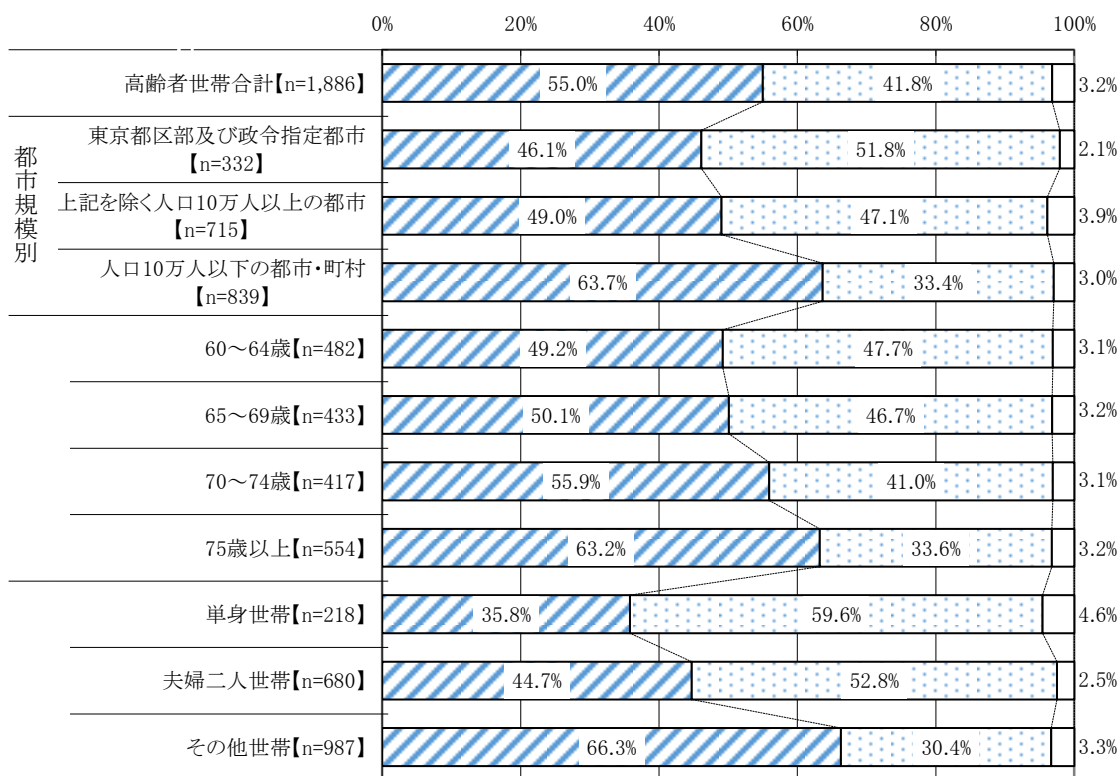


図 4-23 高齢者世帯の資産に対する態度

出所:内閣府「平成 17 年度高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」より作成

そこで本論文では、住宅資産の活用方法として、「夫 65 歳，妻 60 歳」「夫 75 歳，妻 70 歳」「夫 80 歳，妻 75 歳」の各世帯について、住宅の住み替え（購入，賃貸），継続居住した場合の貯蓄残高について，簡易的なシミュレーションを実施した上で，資金調達手段としての自宅売却，賃貸，リバースモーゲージの各手法のメリット，デメリットを比較する。3通りの資金調達手段に共通する前提条件として，表 4-1 の通りに設定した。この条件の他，各手法を用いた場合に，それぞれに次のような留意点が存在すると考えられる。

1) 住宅を売却する際の諸経費に関する留意点

現在居住する住宅を売却し，新たな住宅購入により住宅のダウンサイジングを行う場合，住宅に係る固定資産税評価額の減少による固定資産税，都市計画税の減額効果が発生する可能性がある。簡易シミュレーションでは，土地に係る固定資産税，都市計画税の減額効果を生活資金不足額より控除した。なお，マンション購入の場合は，固定資産税，都市計画税は従前どおりと仮定した。

現在居住する住宅を売却し，新たに賃貸住宅に入居する場合，住宅に係る固定資産税，都市計画税が不必要となることから，居住住宅の固定資産税，都市計画税分を生活資金不足額より控除した。

2) 住宅を賃貸する際の諸経費に関する留意点

現在居住する住宅を賃貸する場合，住宅に係る維持管理費用を賃貸住宅の各種諸経費（管理費，資本的経費）によって負担することができるが，新たに購入した住宅に対する維持管理費が必要となるため，差し引きゼロと設定した。

一方で，現在居住する住宅を賃貸した場合，住宅に係る維持管理費用を賃貸住宅の各種諸経費（管理費，資本的経費）によって負担することができるため，居住住宅に係る維持管理費分を生活資金不足額より控除した。

3) リバースモーゲージを利用する際の諸経費に関する留意点

後期高齢期にはバリアフリー化など抜本的な対応が必要という想定の下，家計収支内に含まれている住宅の維持管理費分とは別に，バリアフリー化のためのリフォーム費用を別途 200 万円計上した。なお，リバースモーゲージの融資限度額は市場価格の 50%と設定しており，融資の元利合計金額が融資限度額に到達した時点で，新たな融資が打ち切られるものとした（返済の必要はなし）。

なお，シミュレーションの元となる各世代の居住パターンについては，表 4-2 のとおり設定した。なお，平均余命は，厚生労働省「平成 21 年簡易生命表」を活用し，夫婦二人が存命の場合には生活資金不足額を月額 38,000 円，妻のみ存命の場合には月額 18,000 円として設定した。

以下に，上記シミュレーションの実施時における，妻の平均余命到来時点における貯蓄残高をまとめる。

表 4-1 簡易シミュレーション実施にあたっての前提条件

項目	設定条件・前提条件
保有金融資産	1,000 万円（総務省「家計調査年報（貯蓄・負債編）平成 21 年 貯蓄負債の概況」の二人以上の世帯の平均貯蓄現在高の中央値より設定）
居住住宅の市場価格	1,500 万円（金融広報中央委員会「家計の金融行動に関する世論調査」より設定）
生活資金不足額	月額 38,000 円（総務省「家計調査報告（家計収支編）」の夫婦のみ無職世帯より設定）
居住住宅を売却した場合の収入	居住住宅の市場価格－売却手数料
居住住宅を賃貸した場合の賃料	年間賃料収入＝居住住宅の市場価値×キャップレート 7%（郊外の賃貸マンションの値を基に算出：各種税負担，管理費，資本的経費込み）
居住住宅を担保にリバースモーゲージを活用した場合の条件	月額の生活資金不足額 38,000 円について，市場価格の 50%を融資限度として，毎月融資を受けるものとして設定 金利 4%，複利方式，元利一括死亡時返済として設定
新たな住宅の購入費用	<p>【郊外の戸建住宅を購入する場合】 （東京駅まで特急電車で約 1 時間程度の中古住宅を想定） 住宅価格（本体）は 800 万円（購入する住宅の価格＋購入手数料＋不動産登記関連費用） 売却する場合は，15 年後に 500 万円を設定</p> <p>【近郊のマンションを購入する場合】 （東京駅まで 30～40 分程度の中古マンションを想定） 住宅価格（本体）は 1,800 万円（購入する住宅の価格＋購入手数料＋不動産登記関連費用）</p>
新たな賃貸住宅への入居費用	<p>新たな賃貸住宅に係る費用は月額 10 万円と設定（賃料：9 万円，共益費 1 万円） 夫，妻が亡くなるまでの各 2 年間は介護管理費用（1 人月額 2 万円）を追加する 東京駅まで電車で 30 分程度の高齢者専用賃貸住宅を想定 入居費用として 60 万円を設定</p>
現住居に住み続ける場合，あるいは，一時転居の後，戻ってくる場合	バリアフリー化等の改装費用として 200 万円を計上

表 4-2 各世帯におけるシミュレーション実施パターン一覧

世帯モデル	居住パターン	居住パターン例
夫 65 歳 妻 60 歳	売却＋購入＋賃貸	自宅を売却した上で、当初 15 年間は郊外の戸建住宅を購入し居住、その後、サ高住に移住する
	賃貸＋購入＋元の居住地に戻る	自宅を賃貸に出した上で、郊外の戸建住宅を購入し居住、15 年後に売却し、元の自宅を改装した上で戻る
	リバースモーゲージ	自宅に継続居住。バリアフリーなどの改装費として、15 年目に 200 万円を計上
夫 75 歳 妻 70 歳	売却＋購入	自宅を売却した上で、近郊の中古マンションを購入する
	売却＋賃貸	自宅を売却した上で、サ高住に移住する
	賃貸＋賃貸	自宅を賃貸に出した上で、サ高住に移住する
	リバースモーゲージ	自宅に継続居住。バリアフリーなどの改装費として、1 年目に 200 万円を計上
夫 80 歳 妻 75 歳	売却＋賃貸	自宅を売却した上でサ高住に移住する
	賃貸＋賃貸	自宅を賃貸に出した上でサ高住に移住する
	リバースモーゲージ	自宅に継続居住。バリアフリーなどの改装費として、1 年目に 200 万円を計上

4-4 簡易シミュレーション結果

4-4-1 夫 65 歳，妻 60 歳の世帯におけるシミュレーション結果

4-4-1-1 自宅売却－中古住宅購入－サ高住入居というパターンで住み替えた場合

自宅を 1,500 万円で売却した上で，郊外の戸建住宅を 800 万円で購入し住み替える。その郊外の戸建住宅に夫が 80 歳になるまでの 15 年間居住した後，売却し，サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）に入居するケースを想定する。

このケースの場合，売却直後の貯蓄額が自宅売却と中古住宅購入とその諸費用の差額の約 600 万円が上乗せされ，約 1,600 万円となる。その後，生活費の補填で徐々に減少するものの，2 件目の自宅の売却（15 年目，夫が 80 歳の時）で貯蓄が約 275 万円増加し，約 1220 万円となる。しかし，サ高住に入居後は年間 120 万円が賃料として支出され，25 年目（サ高住に住み替え後 10 年目）で資金が底をつくことになる（図 4-24）。

4-4-1-2 自宅賃貸－中古住宅購入－元の住宅に戻るというパターンで住み替えた場合

自宅を賃貸に出した上で，郊外の戸建住宅を 800 万円で購入する。郊外の戸建住宅に 15 年間居住の後，その住宅を売却し，他人に賃貸していた元の自宅に戻る。なお，その際には，バリアフリー化など 200 万円をかけて自宅を改装するケースを想定する。

このケースの場合，新しい自宅購入直後の貯蓄額が約 200 万円と厳しい状態になるが，その後は毎年，自宅の賃料収入として 105 万円があり，諸経費の差し引いたネットで約 56 万円を貯蓄に回すことができる。そして 15 年経過後，自宅に戻る際に別宅を売却することにより，リフォーム代 200 万円を計上しても，貯蓄額は約 1,200 万円へと回復する。その後は，生活費の補填の必要はあるものの，比較的余裕を持った資金計画を立てられ，最終的には約 850 万円の貯蓄が残る。

4-4-1-3 リバースモーゲージを利用し，自宅に住み続ける場合

自宅に継続居住し，リバースモーゲージにより生活資金を補填する。15 年経過後，バリアフリーなどのリフォーム費用として 200 万円を計上するケースを想定する。

13 年目まではリバースモーゲージによる融資により，貯蓄額 1,000 万円を保持する。14 年目以降は貯蓄の取り崩しによる生活費の補填，16 年目にリフォーム費用 200 万円などが発生するが，最終的には約 330 万円の貯蓄が残る。

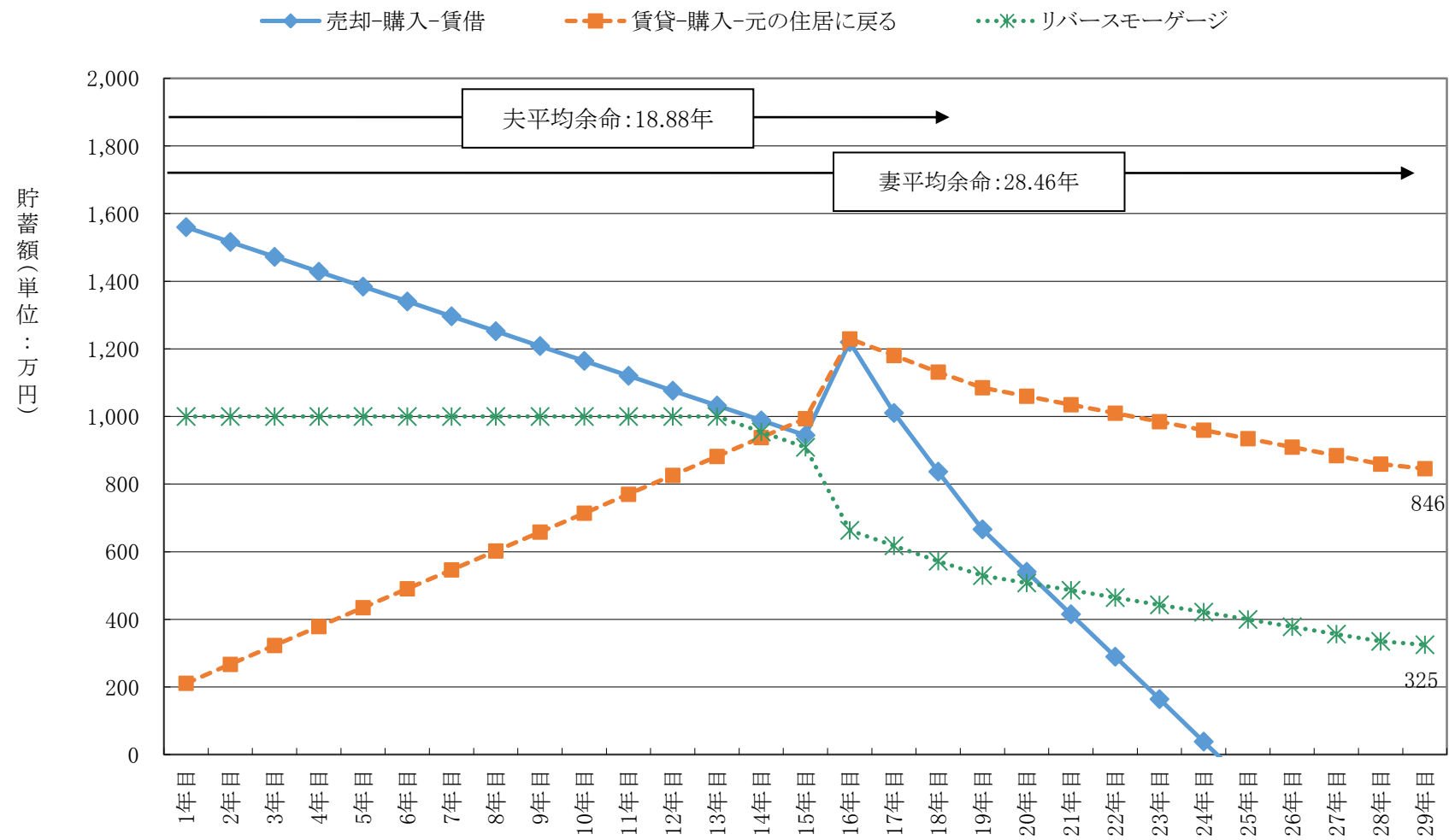


図 4-24 夫 65 歳、妻 65 歳の世帯の簡易資金シミュレーション

4-4-2 夫 75 歳，妻 70 歳の世帯におけるシミュレーション結果

4-4-2-1 自宅売却ー近郊の中古マンション購入というパターンで住み替える場合

自宅を売却した上で，近郊の中古マンションを 1,800 万円で購入するケースを想定する。

このケースの場合，マンション購入直後の貯蓄額が約 600 万円と少ない状況になり，その後も，生活費の補填が必要な状況が続き，14 年目で資金が底をつく（図 4-25）。

4-4-2-2 自宅売却ーサ高住入居というパターンで住み替える場合

自宅を売却した上で，サ高住に入居するケースを想定する。

このケースの場合，自宅売却直後の貯蓄額は約 2,200 万円に増加するものの，その後はサ高住の賃料負担や生活費の補填により減少が続き，17 年目に貯蓄が底をつく。

4-4-2-3 自宅賃貸ーサ高住入居というパターンで住み替える場合

自宅を賃貸に出した上で，サ高住に入居するケースを想定する。

このケースの場合，サ高住の賃料負担や生活費の負担はあるものの，自宅の賃料収入で一定程度は相殺されるため，妻の平均余命を迎える 20 年後の時点で約 100 万円残る。また，いざというときには自宅の売却収入により資金を調達できるというメリットもある。

4-4-2-4 リバースモーゲージを利用し，自宅に住み続ける場合

自宅に継続居住し，リバースモーゲージにより生活資金を補填するケースを想定する。

このケースでは，最初にバリアフリーなどのリフォーム費用として 200 万円を計上する。

当初にリフォーム費用として 200 万円の支出があるものの，その後はリバースモーゲージによる融資を受け，貯蓄額は 14 年目までは 800 万円以上を維持する。その後は，生活費の補填が必要になるものの，資金の減少は少なく抑えられ，妻の平均余命を迎える 20 年後の時点では約 690 万円の貯蓄残となる。

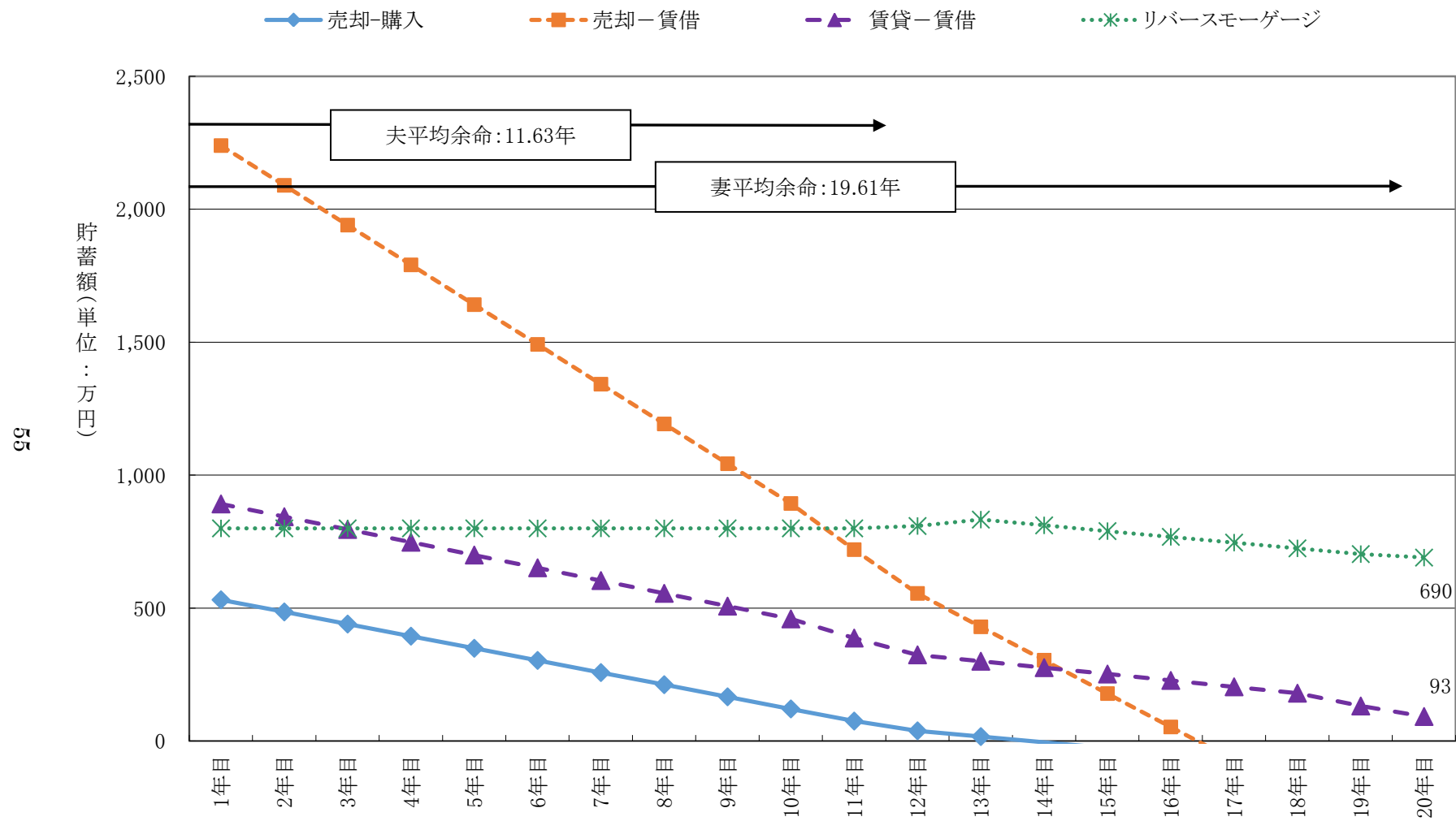


図 4-25 夫 75 歳, 妻 70 歳の世帯の簡易資金シミュレーション

4-4-3 夫 80 歳，妻 75 歳の世帯におけるシミュレーション結果

4-4-3-1 自宅売却－サ高住入居というパターンで住み替える場合

自宅を売却した上で，サ高住に入居するケースを想定する。

このケースの場合，自宅売却直後の貯蓄額は約 2,200 万円になるものの，その後は賃料や生活費の補填により減少が続き，妻の平均余命を迎える 16 年後の貯蓄残額は 65 万円となる（図 4-26）。

4-4-3-2 自宅賃貸－サ高住入居というパターンで住み替える場合

自宅を賃貸に出した上で，サ高住に入居するケースを想定する。

このケースの場合，サ高住の賃料負担や生活費の負担はあるものの，自宅の賃料収入で一定程度は相殺されるため，妻の平均余命を迎える 16 年後の貯蓄残額は 300 万円となる。また，いざというときには自宅の売却収入により資金を調達できるというメリットもある。

4-4-3-3 リバースモーゲージを利用し，自宅に住み続ける場合

自宅に継続居住し，リバースモーゲージにより生活資金を補填するケースを想定する。なお，このケースでは，最初にバリアフリーなどのリフォーム費用として 200 万円を計上する。

その結果，当初にリフォーム代として 200 万円の出費があるものの，その後はリバースモーゲージによる融資を受け，平均余命期間中はほぼ 800 万円を維持できる。

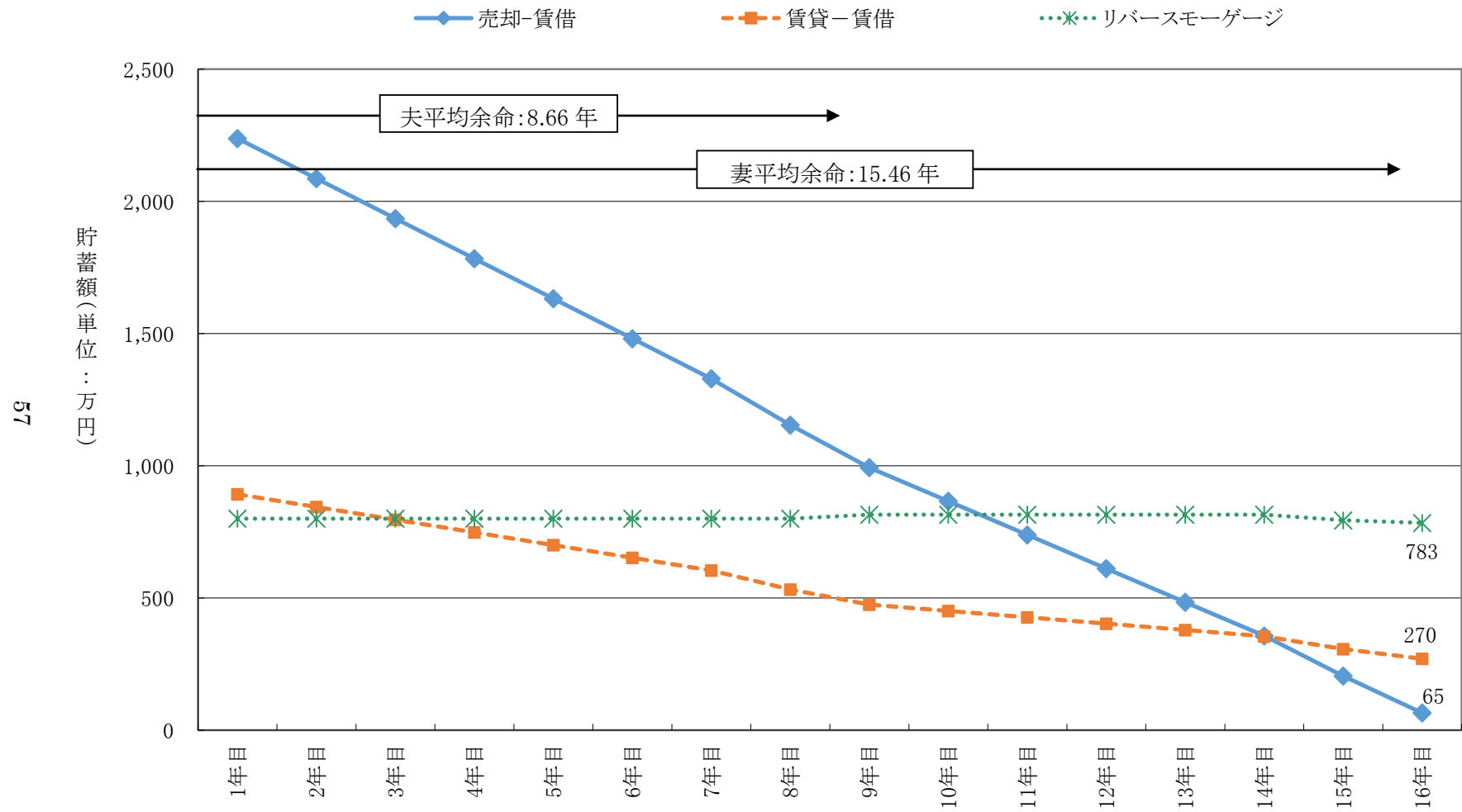


図 4-26 夫 80 歳、妻 75 歳の世帯の簡易資金シミュレーション

4-4-4 簡易シミュレーション結果のまとめ

以上の簡易シミュレーションの結果からは、それぞれの世代により、適切な住まいのスタイル・資金調達方法が異なることがわかる。

「夫 65 歳，妻 60 歳」といった比較的若い高齢者世帯の場合は，自宅を賃貸に出した上で新たな住宅を購入するなど複数の住居を所有するという選択肢は，元の住宅からの賃料収入や二番目の住宅の売却などを考慮すると，非常に有効であることがわかる。ただし，物件購入のために貯蓄を切り崩さなければならず，物件購入後もある程度の貯蓄額を残しておかなければ，突然の病気による入院などの不測の事態への対応ができなくなるなどのリスクがあることも認識する必要がある。

一方，年齢が比較的高い高齢者世帯においては，リバースモーゲージという選択肢も浮上してくる。住み慣れた自宅において一定の生活の質を維持したまま暮らしていける上，資金計画も立てやすいものと思われる。ただし，リバースモーゲージからある一定以上の資金を毎月引き出すには，それなりの住宅資産を保有していることが前提となる。

また，住み替えをする場合には，現住居を売却するよりも賃貸に出した方が貯蓄の減少を抑えることができるという結果も出た。

表 4-3 簡易資金シミュレーション結果一覧

世帯モデル	居住パターン	有効性	妻の平均余命到来時の貯蓄の状況
夫 65 歳 妻 60 歳	売却＋購入＋賃貸	×	25 年目で資金ショート。自宅も売却済なので、他の資金調達手段もなくなる
	賃貸＋購入＋元の住宅に戻る	○	当初貯蓄額は少なくなるものの、自宅の賃料収入と 2 軒目の自宅の売却収入等により余裕が生じる
	リバースモーゲージ	△	14 年目までは安定。その後は徐々に貯蓄を取り崩すことになる
夫 75 歳 妻 70 歳	売却＋購入	×	貯蓄を切り崩すほどの住宅を購入すると、早期に資金がショートすることになる
	売却＋賃貸	×	当初の貯蓄額は多いものの、賃料、生活費の補填が重くのしかかり、早期に資金ショートする
	賃貸＋賃貸	○	賃料負担や生活費の補填が、自宅賃料収入で一定程度相殺。いざという時に自宅を売却できるという安心感もある
	リバースモーゲージ	○	13 年目までは現在の貯蓄額を切り崩す必要はない。その後は徐々に生活費分を取り崩すことになるが、平均余命分は余裕をもって賄える
夫 80 歳 妻 75 歳	売却＋賃貸	×	当初の貯蓄額は多いものの、賃料、生活費の補填が重くのしかかり、早期に資金ショートする
	賃貸＋賃貸	○	賃料負担や生活費の補填が、自宅賃料収入で一定程度相殺。いざという時に自宅を売却できるという安心感もある
	リバースモーゲージ	○	平均余命までであれば、リバースモーゲージからの融資により貯蓄を取り崩すことなく生活できる

○：平均余命を超えても、老後の生活資金の調達に問題なし

△：平均余命を超えると、老後の生活資金のために貯蓄を取り崩す必要が生じる

×

第5章 居住地と居住環境の選択要因の把握と住み替え実態の考察

5-1 はじめに

国，地方公共団体によって，高齢者世帯，子育て世帯双方に魅力的と思われる制度が各種提供されているにもかかわらず，必ずしもその利用が進んでいないという実態を考えると，住宅ストックそのものにとどまらず，「ヒト」はどのような時に住み替えを実践し，その際に居住地や居住環境の選択をどのようにするのかなどに着目していく必要がある。

そこで本章では，居住地と居住環境の選択要因の把握を行うために行ったアンケート調査の結果を概観するとともに，デンマーク，アメリカ，日本の高齢者の住み替え意向，住み替え動機に関する各種アンケート調査結果を比較することにより，高齢者の住み替え実態について考察を試みた。

5-2 住み替えにおける居住地と居住環境の選択要因

少子高齢・人口減少社会の到来に伴い、増加の一途にある高齢世代や、出生率増減のカギとなる子育て世代への対応は重要かつ喫緊の課題となっているが、高齢世代と子育て世代の居住ニーズと住宅ストックとの間には依然として大きなミスマッチが存在している。また、都市近郊の一部地域では住民が一斉に高齢化する問題も顕在化しており、地域コミュニティをいかに維持するかも社会問題となっている。

持続可能で活力ある地域づくりを実現していくためには、一つの街に多世代が共存することで高齢化に伴う地域力衰退を予防する「多世代共存社会」や、良質なストックを多世代にわたり有効に活用する「ストック循環型社会」を形成することが求められる。そして、そのような社会を形成するために、どのような住み替えのあり方が望ましいのかを検討し、その実現に向けた方途を提示していくことが必要だと考えられる。

これまでの住み替え等に関する調査研究は、建物の条件である間取りや駅からの距離、価格等と住み替えの関係を中心に調査・分析したものが多かった。ここでは、ライフイベントや家族構成の変化などに応じたより快適な生活環境の実現に大きな影響を与えるとともに、中長期的な地域の人口構成にも影響を与える居住地と居住環境の選択要因について、間取りや駅からの距離、価格といった「建物」に関する項目だけではなく、住み替える（あるいは住み替えを検討する）ことになった要因や住み替えを考えた時点での住まいと住まいの周辺環境に対する不満点、住み替え先を具体的に検討したときに住まいと住まいの周辺環境で重視した点、そして現在の住まいと住まいの周辺環境に対して満足している点と不満に感じている点などをアンケートで質問した。

これらの回答と回答者の属性を様々なパターンで分析し、属性ごとに求めている周辺環境や居住形態の方向性を示すことができれば、住民のニーズに合った都市政策、住宅政策のあり方について検討していく上で重要な基礎資料になるものと考えている。

5-2-1 アンケートの実施方法

NTT コム・オンライン・マーケティング・ソリューション株式会社（goo リサーチ）のモニター登録情報を基に、対象者を「20 歳以上の男女」「関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏の三大都市圏に在住」「生徒・学生は除く」として、該当者に対してアンケート票を配布した。

まずプレ調査では、都市圏別・年代別人口比率に応じて約 33,000 人に対してアンケート票を配布し、7,613 サンプルを回収した。しかし高齢者層の回収数が不足したため、年代別人口比率という設定を外し、残りのモニターにアンケートの配布を行った。その結果、45,057 サンプルを回収した（図 5-1）。

アンケートの実施概要

調査テーマ	住み替えと生活環境の評価に関するアンケート調査
調査対象	関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏の三大都市圏に在住の20歳以上の男女（ただし、生徒・学生は除く）
調査方法	インターネットによる二段階調査（プレ調査と本調査）
調査実施期間	プレ調査 2013年1月23日～2013年1月31日
本調査	2013年1月31日～2013年2月1日
総回答数	プレ調査 45,057 サンプル
本調査	2,000 サンプル
調査機関	NTT コム・オンライン・マーケティング・ソリューション株式会社（goo リサーチ）

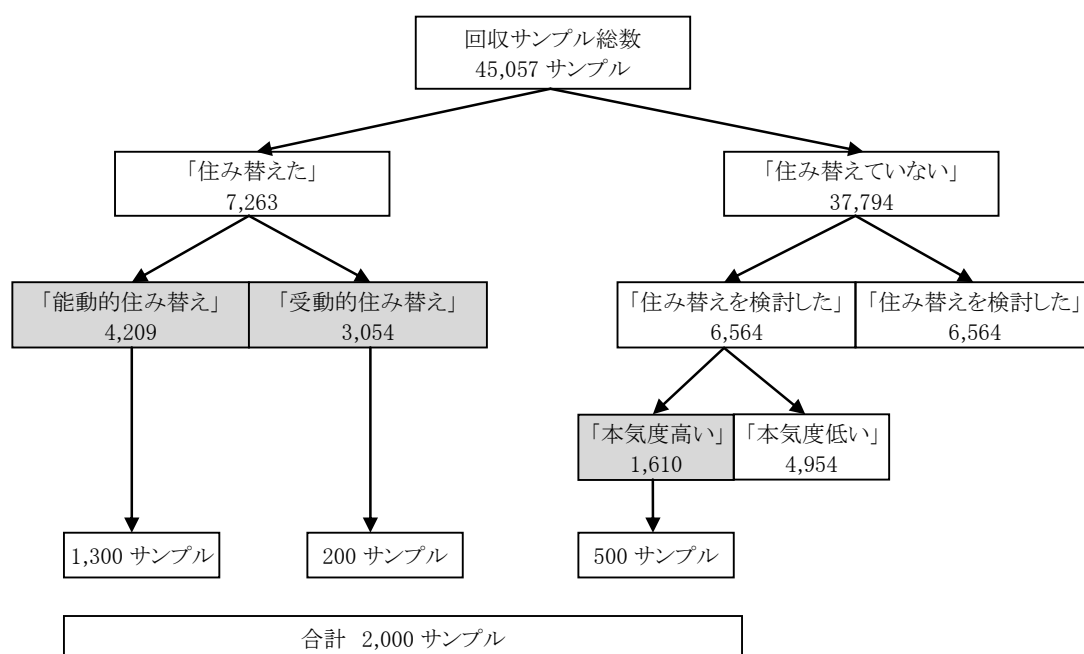


図 5-1 アンケート票回収の流れ

アンケート調査の対象者は、プレ調査の回答者のうち、2010年1月から2012年12月までの3年間に住み替えを行ったと回答した者（7,263 サンプル）と、住み替えには至らなかったが不動産業者に実名を提示して相談するなどした住み替え行動を積極的に行った者（以下、「本気度高い」（2,665 サンプル））を対象とし、回収設定サンプル数に達した時点でそのグループの回収は終了とした。なお、住み替えた対象者はさらに「能動的住み替え」（自らの意思で住み替えた者）（4,209 サンプル）と「受動的住み替え」（自らの意思とは別の要因で住み替えた者）（3,054 サンプル）とに分類した。回収設定サンプル数は「能動的住み替え」が1,300 サンプル、「受動的住み替え」が200 サンプル、「本気度高い」が500 サンプルの計2,000 サンプルとした。

5-2-2 アンケート結果の考察

まず45,057 サンプルを回収したプレ調査のデータから住み替えの実態を明らかにし、その次に、2,000 サンプルを回収した本調査のデータを「世帯類型」「居住形態変化」「居住地域」ごとに分類して、住まいおよび住まいの周辺環境についてのアンケート結果を示す。

5-2-2-1 プレ調査の概要

プレ調査では、最初に「2010年～2012年の3年間に、あなたの世帯もしくはあなた自身が住み替えましたか。」という質問を行っている。その結果、「住み替えていない」が83.9%、「住み替えた」が16.1%となっている（表5-1）。

表 5-1 住み替えの有無

	実数	%
全体	45,057	100.0
1. 住み替えていない	33,794	83.9
2. 住み替えた	7,263	16.1

この結果を年齢階層別にみると表 5-2 のような結果になった。能動的な住み替えは、結婚をして子どもが生まれる 30 代前半をピークとし、その割合は加齢とともに減少している。逆に、住み替えを検討しない割合は、20 代後半を底にして、加齢とともに増加している。次に、住み替えを行ったと回答した者に対して「住み替えを検討したきっかけは何でしたか」という質問を行った。ここでは、「転勤、就業、転業」「震災などの災害」「立ち退き要求」「親族の介護」などの必ずしも自発的でない住み替え要因（「受動的住み替え」）の選択肢と、それ以外の「現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため」という自らの意思による住み替え要因（「能動的住み替え」）の選択肢を設けて、それぞれに分類した。「転勤、就業、転業」によるものが 24.9%と意外に少なく、「現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため」という「能動的住み替え」が 58.0%と予想以上に多かった（表 5-3）。

表 5-2 年齢別住み替えの有無

	「住み替えた」		「住み替えていない」			合計
	「能動的 住み替え」	「受動的 住み替え」	「住み替えを検討した」		「住替えを 検討せず」	
			「本気度高い」	「本気度低い」		
20～24 歳	63(10.8%)	125(21.4%)	11(1.9%)	55(9.4%)	330(56.5%)	584
25～29 歳	568(19.3%)	490(16.7%)	145(4.9%)	360(12.2%)	1,379(46.9%)	2,492
30～34 歳	1,019(20.5%)	571(11.5%)	270(5.4%)	624(12.6%)	2,488(50.0%)	4,972
35～39 歳	990(14.5%)	505(7.4%)	338(4.9%)	844(12.3%)	4,161(60.9%)	6,838
40～44 歳	690(9.1%)	444(5.8%)	272(3.6%)	926(12.2%)	5,277(69.4%)	7,609
45～49 歳	370(5.4%)	339(5.0%)	185(2.7%)	728(10.7%)	5,183(76.2%)	6,805
50～54 歳	227(4.0%)	257(4.6%)	159(2.8%)	563(10.0%)	4,413(78.5%)	5,619
55～59 歳	118(3.4%)	149(4.3%)	106(3.0%)	358(10.3%)	2,752(79.0%)	3,483
60 歳～	164(2.6%)	174(2.8%)	124(2.0%)	496(8.0%)	5,247(84.6%)	6,205
合計	4,209(2.6%)	3,054(2.8%)	1,610(2.8%)	4,954(10.3%)	31,230(84.6%)	45,057

表 5-3 住み替えを検討した要因

全体		実数	%
		7,263	100.0
「受動的住み替え」	1. 転勤, 就業, 転業	1,811	24.9
	2. 震災などの災害	156	2.1
	3. 立ち退き要求	297	4.1
	4. 収入が大幅に減少するなど経済的な理由	453	6.2
	5. 親族の家の相続(現在, その相続した家に居住)	144	2.0
	6. 親族の介護, 世話(現在, その親族の家に同居)	193	2.7
「能動的住み替え」	7. 現在の住宅や周辺の生活環境を改善するため	4,209	58.0

次に、住み替えを行わなかった回答者に対し、住み替えることを検討したかどうか質問し、検討した場合にはどのような検討をしたか、当てはまるもの全てをチェックしてもらった。表 5-4 は、住み替えなかったが住み替えを検討したと回答した者が行った物件検討の方法である。このうち、「6. 希望する物件について、不動産業者の窓口で相談した」（実名を提示して物件を探した）という行為よりも積極的な行為（「7.」「8.」「9.」）を行った回答者を「本気度高い」層とした。

「希望する物件の購入（賃貸の場合は契約）を申し込んだ」り、「住宅ローンの審査を受けた」という契約の最終段階までいったにもかかわらず、審査が通らずに住み替えが実現しなかった者が、それぞれ 6.9%、6.3%もいることが分かる。

表 5-4 住み替えなかったが住み替えを検討した回答者の検討手法

全体		実数	%
		6,564	100.0
本 気 度 低 い	1. 希望物件やエリアについて思いを巡らせた	4,742	72.2
	2. 希望物件やエリアに関する情報をインターネットや情報誌で調べた	3,760	57.3
	3. 住み替えに必要な資金(住宅購入費用, 賃貸借契約費用)の調達方法について, 家族やパートナーと相談した	1,507	23.0
	4. 希望する物件について, 取り扱う不動産業者に電話やメールで問い合わせた	675	10.3
	5. 希望する物件について, 個人情報等を明かさずに実際の物件を見た	619	9.4
本 気 度 高 い	6. 希望する物件について, 不動産業者の窓口で相談した	752	11.5
	7. アンケート用紙や受付用紙に個人情報等を記載した上で, 実際の物件やモデルルームを見た	1,045	15.9
	8. 希望する物件の購入(賃貸の場合は契約)を申し込んだ	456	6.9
	9. 住宅ローンの審査を受けた	412	6.3

5-2-2-2 調査の対象サンプルの概要

本調査の設問への回答内容を見る前に、本調査の2,000サンプルの属性を概括する。

まず性別であるが、「男性」が940サンプル(47.0%)、「女性」が1,060サンプル(53.0%)である。能動的住み替えでは、「男性」が44.8%、「女性」が55.2%と女性がやや多い。能動的住み替え、住み替え検討(本気度高い)では「男性」と「女性」が概ね半数ずつ占めている。

次に年齢階層別にみると、全体では30～34歳と35～39歳が最多層である。「能動的住み替え」の中では30～34歳が最も多く、次いで35～39歳、40～44歳となっている。「能動的住み替え」と同様に「受動的住み替え」の中では30～34歳が最も多いが、25～29歳の階層から50～54歳の階層までが、いずれも10%以上であり、特定の年齢層に集中していない。「本気度高い」の中では35～39歳が19.6%で最も多いが、20～24歳の階層を除いたほとんどの階層が10%前後であり、住み替えを検討している人は年齢層に関係なく、満遍なくいる(表5-6)。

次に回答者の家族構成をみると、「単身」が17.6%、「夫婦」が24.4%、「両親と子」が45.5%となっている。さらに、住み替え要因の能動・受動別、住み替え検討に分類すると、能動的な住み替えを行ったグループの中では、「夫婦(家計を主に支える者が65歳未満)」が24.5%、「両親と子(長子が5歳以下)」の比率が23.3%と高い(図5-2)。

受動的な住み替えを行ったグループの中では、「夫婦(家計を主に支える者が65歳未満)」が19.5%で一番多いが、「単身(35歳～64歳)」,「単身(35歳未満)」も16.0%,12.0%と、他のグループよりも高い。

住み替えを検討しているグループは、他のグループと比べて、「単身」の割合は低いが、「両親と子」では比率が高くなっている。

次に本調査の対象となった2,000サンプルの家族の総年収についてみる(図5-3)。

能動的な住み替えを行ったグループの家族の総年収の割合は、「400～500万円」が15.5%、「500～600万円」が14.9%、「300～400万円」が13.6%であり、300～600万円の中間層で約半数の44.0%を占めている。

受動的な住み替えを行ったグループの年収は全体的に低く、住み替え検討(本気度高い)のグループは年収が高い傾向にある。

表 5-5 調査対象者の年齢階層別分類

	「住み替えた」		「住み替えていない」	合計
	「能動的住み替え」	「受動的住み替え」	「本気度高い」	
20～24 歳	16 (1.2%)	65 (2.5%)	1 (0.2%)	22 (1.1%)
25～29 歳	152 (11.7%)	29 (14.5%)	48 (9.6%)	229 (11.5%)
30～34 歳	323 (24.8%)	37 (18.5%)	78 (15.6%)	438 (21.9%)
35～39 歳	307 (23.6%)	30 (15.0%)	99 (19.8%)	436 (21.8%)
40～44 歳	227 (17.5%)	24 (12.0%)	84 (16.8%)	335 (16.8%)
45～49 歳	104 (8.0%)	27 (13.5%)	55 (11.0%)	186 (9.3%)
50～54 歳	70 (5.4%)	20 (10.0%)	49 (9.8%)	139 (7.0%)
55～59 歳	42 (3.2%)	10 (5.0%)	37 (7.4%)	89 (4.5%)
60 歳～	59 (4.5%)	18 (9.0%)	49 (9.8%)	126 (6.3%)
合計	1,300 (100.0%)	200 (100.0%)	500 (100.0%)	2,000 (100.0%)

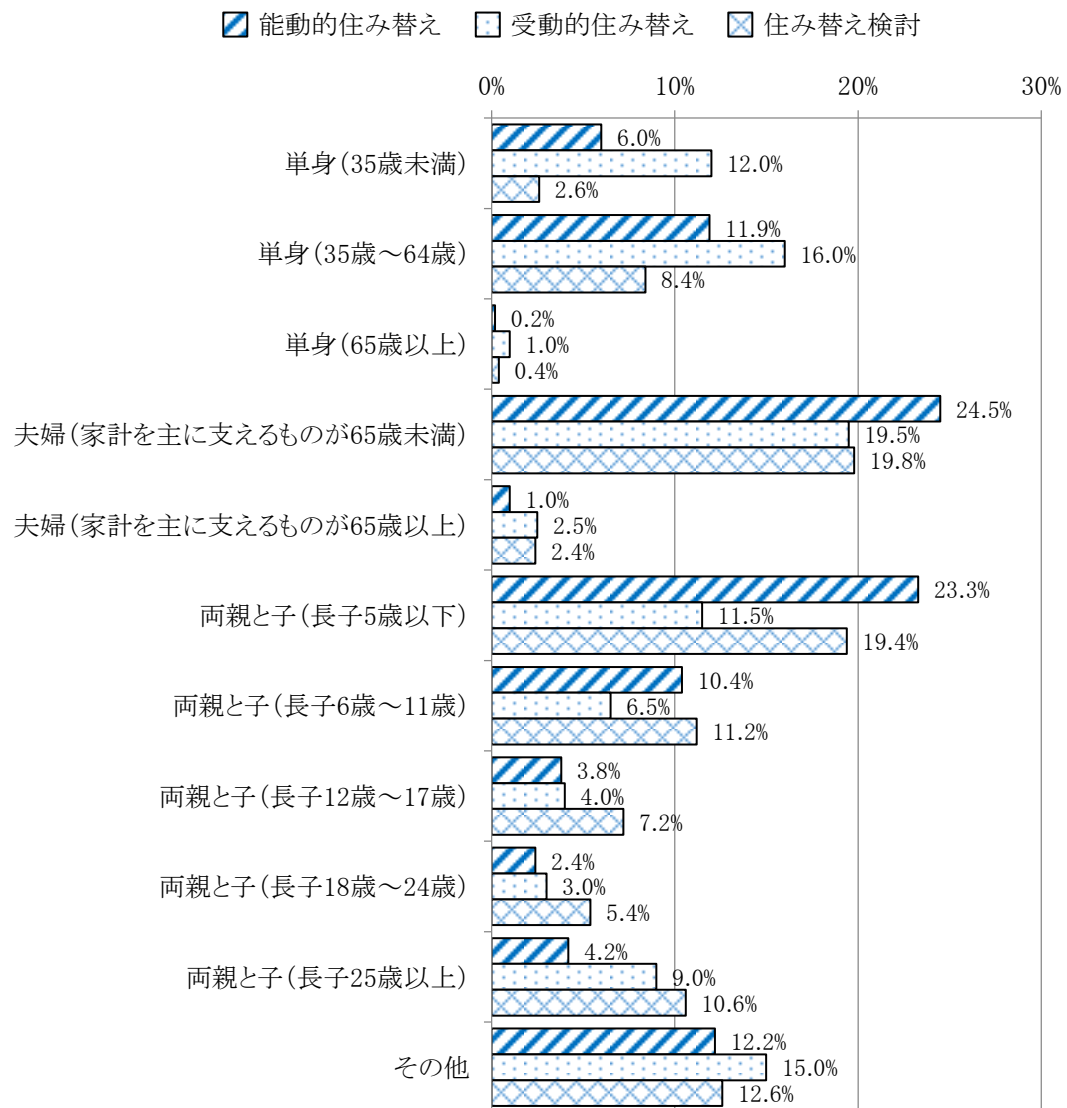


図 5-2 本調査対象者の家族構成

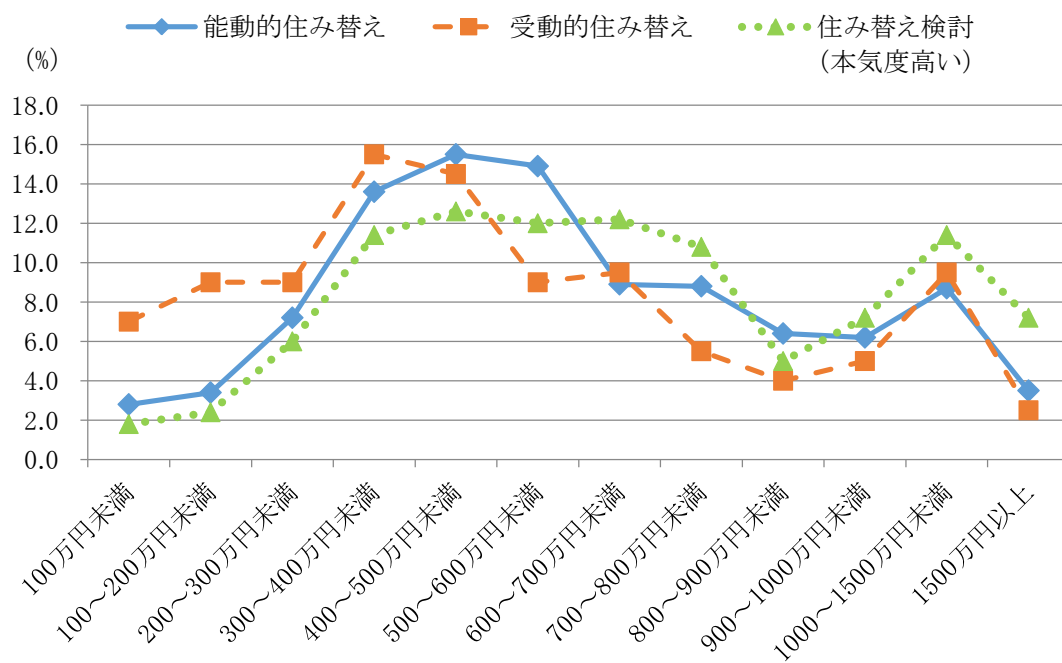


図 5-3 本調査対象者の家族の総年収

5-2-2-3 世帯属性ごとの「住まい」と「住まいの周辺環境」の選択と満足度の分析

本アンケート独自の質問項目や調査機関（goo リサーチ）が保有しているモニター登録情報を使用して、本アンケート調査の回答結果を様々な属性ごとに分析することが可能であるが、本論文ではサンプルを、世帯類型（「単身世帯」「夫婦世帯」「夫婦と子ども世帯」）、移動パターン（「町丁目内移動」「市内移動」「県内移動」「隣接県移動」「隣接県外移動」）、居住形態変化（「民間賃貸→民間賃貸」「民間賃貸→持ち家」「持ち家→持ち家」「持ち家→民間賃貸」）、居住地域（「関東」「中京」「京阪神」）ごとに区分して分析する。そして、それぞれが住み替え前の住まいや住まいの周辺環境のどういった点に不満を持っていて、新しい住まいを検討する際にどういった項目を重視したのかをみていくこととする。

1) 「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識

アンケート回答者に対し、「住まい」に関する4項目と「住まいの周辺環境」に関する3項目の計7項目について、「住み替える直前の不満度」「住み替え先を検討する際の重視度」「現在の満足度」「現在の不満度」ごとに1位から7位まで順位づけをしてもらった（表5-6）。

1位を7ポイント、2位を6ポイント、・・・、7位を1ポイントとして、それぞれの平均を算出し、「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する傾向を比較した。

なお、ここで計算された数値は、不満度については数値が大きいほど不満が大きく、満足度については、数値が大きいほど満足度が高いことを示し、住み替え先の重視度については、数値が大きいほど重視度が高いことを示す。

本調査における回答者全員の傾向をみると、「住宅の広さや間取り」に対する住み替え前の不満（青線）が強く、それを改善することを主眼に置いて住み替えを検討（赤線）したことが分かる。「生活しやすい立地条件」については、住み替え前の不満はあまり高くないが、住み替え先を検討する際には、「住宅の広さや間取り」と「住宅ローンや家賃などの住居費負担」と並ぶ重要な検討項目となっている（図5-4）。

表 5-6 「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する質問項目

「住まい」に関する 4 項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅の広さや間取り 2. 日当り・断熱性など住宅の性能 3. 住宅の古さや、耐震性の低さ 4. 住宅ローンや家賃などの住居費負担
「住まいの周辺環境」に関する 3 項目	<ol style="list-style-type: none"> 5. 住まい周辺の住環境 6. 生活しやすい立地条件 7. 自分のライフスタイルに合う土地柄

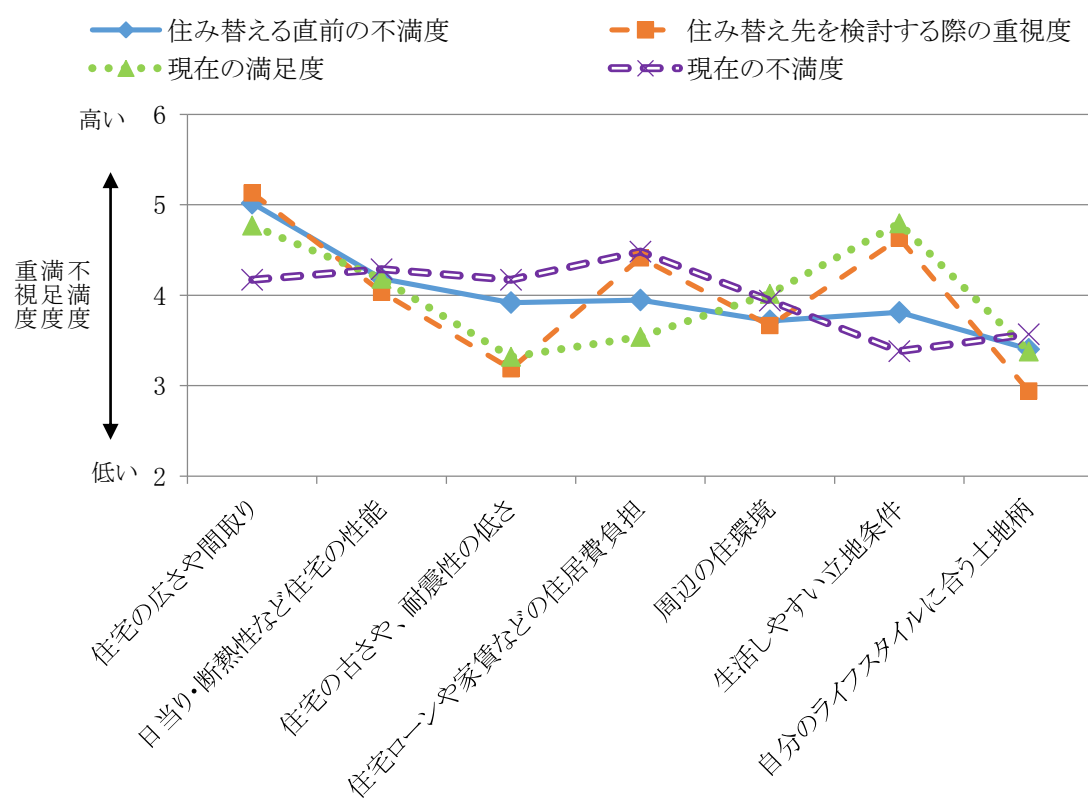


図 5-4 本調査対象者の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する意識

2) 世帯類型ごとの「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識

最初に、世帯類型を「単身世帯」、「夫婦世帯」、「夫婦と子ども世帯」の3類型に分けて、それぞれの「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識をみていく。住み替える直前の不満度をみると、「夫婦と子ども世帯」が「住宅の広さや間取り」に関して他の世帯類型よりも不満度が強い(図 5-5)。「単身世帯」と「夫婦世帯」は同様の傾向を示しており、一番強い不満を示している「住宅の広さや間取り」以外の項目への不満度は、いずれも中央値(4 ポイント)に近い水準となっている。

住み替え先を検討する際に重視した項目については、3 世帯類型とも「住宅の広さや間取り」、「住宅ローンや家賃などの住居費負担」、「生活しやすい立地条件」の3項目を重視している。その中でも、「単身世帯」は「住宅ローンや家賃などの住居費負担」を、「夫婦世帯」は「生活しやすい立地条件」を、「夫婦と子ども世帯」は「住宅の広さや間取り」を重視する度合いが他の世帯類型よりも強い(図 5-6)。

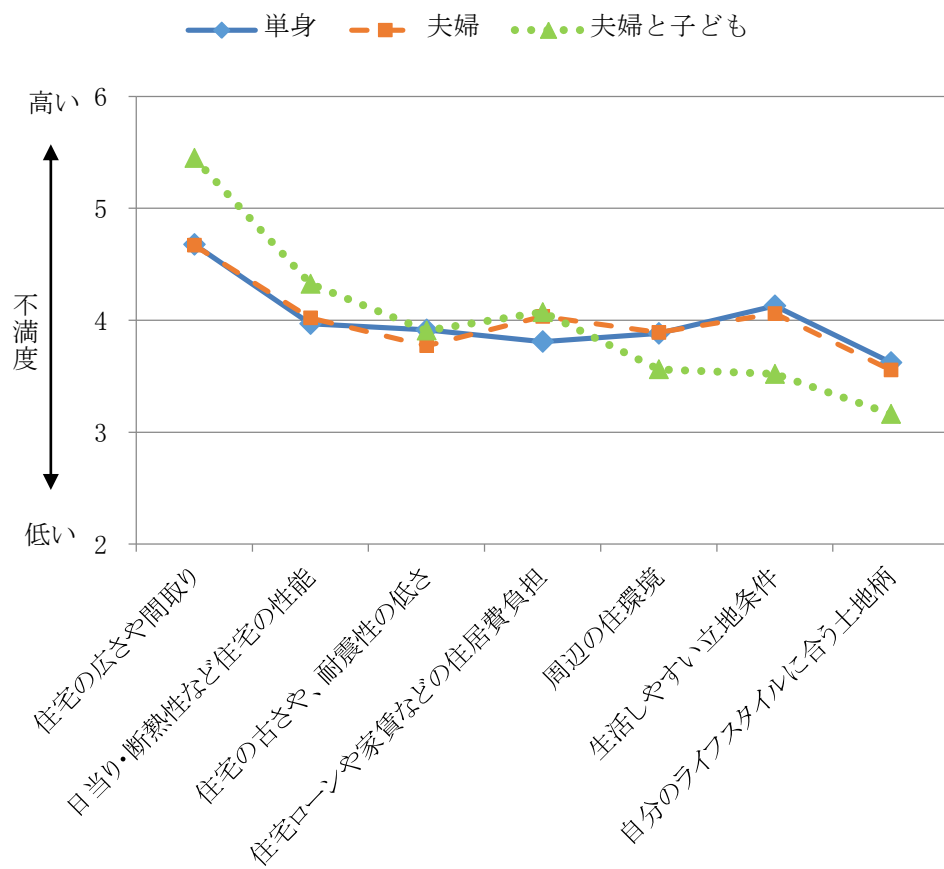


図 5-5 住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度(世帯類型ごと)

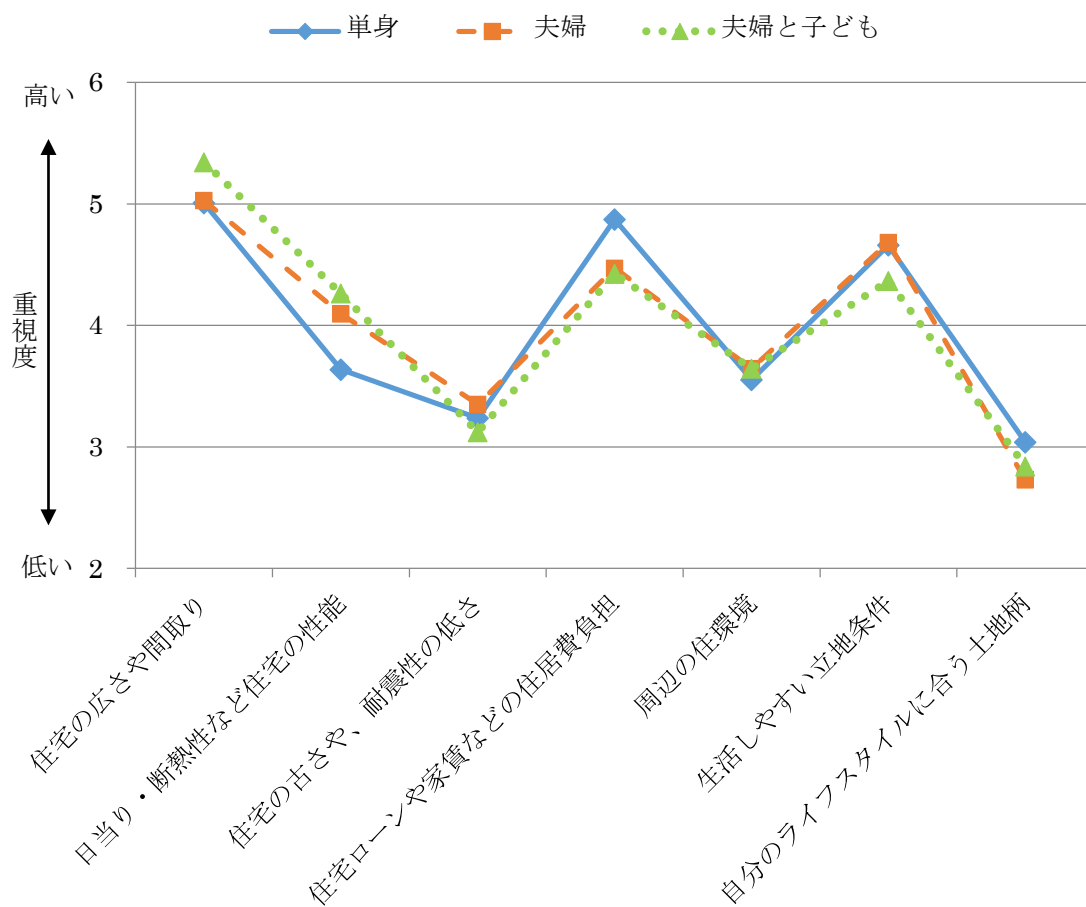


図 5-6 住み替え先を検討する際に重視した項目(世帯類型ごと)

3) 移動パターンごとの「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識

次に、移動パターンを「同一地区内」，「同一市内」，「同一県内」，「隣接県」，「隣接県以外」の5類型に分けて、それぞれ「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識の傾向をみていく。

まず、住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度をみると、「同一地区内」と「同一市内」は比較的同じような傾向がみられる。しかし、それ以外の階層はそれぞれ独自の傾向がみられる（図 5-7）。

従前の住宅から比較的近くに住み替えた階層（「同一地区内」や「同一市内」）は、周辺の住環境や生活しやすい立地条件などの「住まいの周辺環境」よりも、「住宅の広さや間取り」，「日当たり・断熱性などの住宅の性能」，「住宅の古さや耐震性の低さ」などの「住まい」そのものに強い不満を持っている。

一方で、「隣接県以外」に住み替えた人は、周辺の住環境や生活しやすい立地条件などの「住まいの周辺環境」に対する不満が「住まい」に対する不満よりも強い。

次に、「住み替え先を検討する際に重視した項目」についてみると、各階層とも全体の傾向としては同じような傾向がみられるが、その優先度合いには各階層間でかなりの差がある（図 5-8）。

「同一地区内」や「同一市内」などに住み替えた階層は、「住宅の広さや間取り」，「住宅ローンや家賃などの住居費負担」などの優先度合いが他の階層より強い一方で、「周辺の住環境」や「生活しやすい立地条件の優先度合いが他の階層よりも低い。

「隣接県以外」に住み替えた階層は、「生活しやすい立地条件」を最優先事項として考えている一方で、「住宅の広さや間取り」，「日当たり・断熱性などの住宅性能」に関する優先度合いは、他の階層よりも低い。

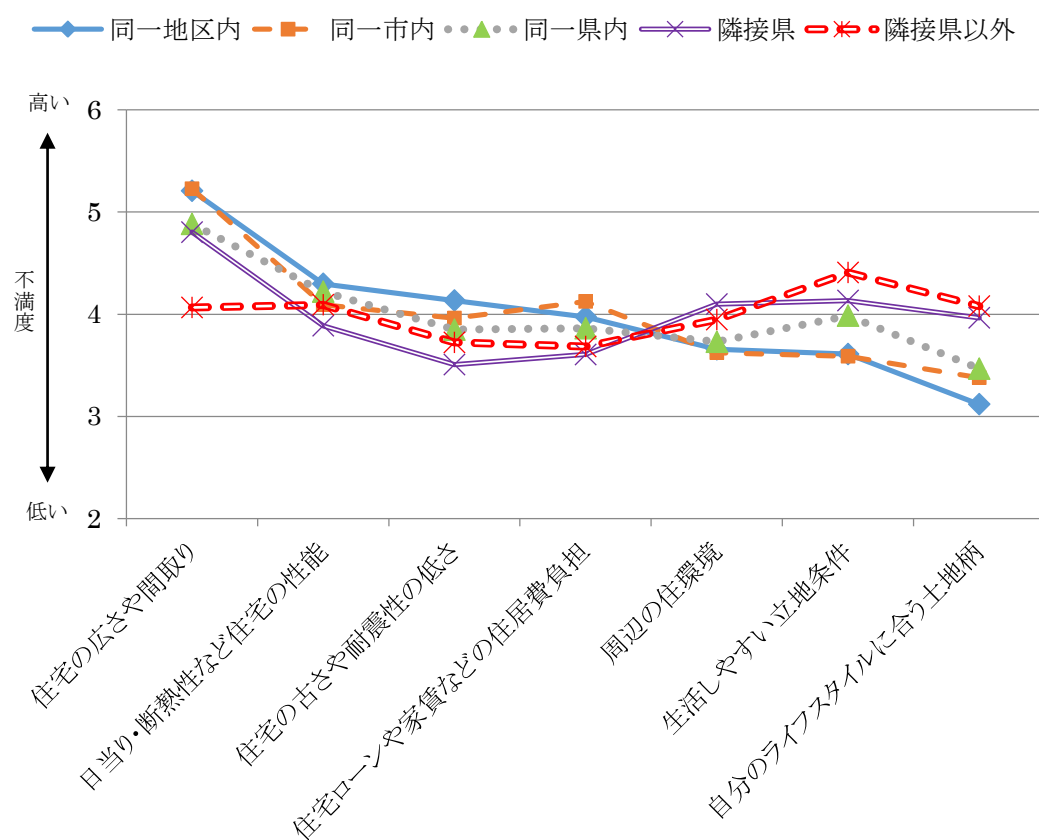


図 5-7 住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度(移動パターンごと)

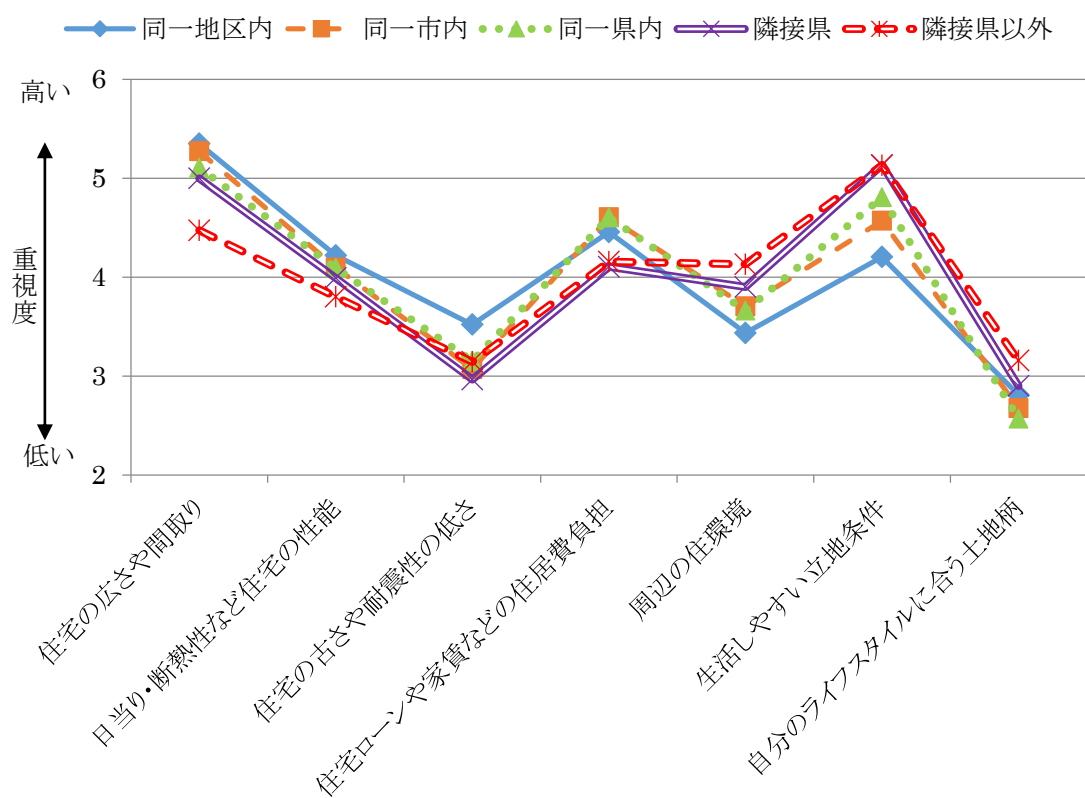


図 5-8 住み替え先を検討する際に重視した項目 (移動パターンごと)

4) 居住形態変化ごとの「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識

次に、居住形態変化を「民間賃貸から民間賃貸」、「民間賃貸から持ち家」、「持ち家から持ち家」、「持ち家から民間賃貸」の4類型に分けて、「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識の傾向を見ていく。

まず、住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度をみると、各階層ごとに不満点が異なっている（図5-9）。

「民間賃貸から民間賃貸」は、「住宅の広さや間取り」が最大の不満点となっている。

「民間賃貸から持ち家」は、「住宅の広さや間取り」に不満を持っていると同時に、「家賃などの住居費負担に不満を持っていた。」「持ち家から持ち家」は「日当り・断熱性など住宅の性能」や「住宅の古さや耐震性の低さ」といった住まいのハード面全般に不満を持っており、「持ち家から民間賃貸」は「生活しやすい立地条件」や「自分のライフスタイルに合う土地柄」に対して強い不満を持っていた。住み替え前の住まいが持ち家だった階層は、住居費負担に対する不満度が住み替え前の住まいが民間賃貸だった階層よりも低い。

次に、住み替え先を検討する際に重視した項目についてみると（図-10）、「持ち家から民間賃貸」は「生活しやすい立地条件」の重視度合いが他の階層よりも高い一方で、「住宅の広さや間取り」や「日当り・断熱性など住宅の性能」といった住宅のハード面の優先度合いが低くなっている。

「持ち家から持ち家」は住居費負担の重視度が他の階層よりも極端に低くなっていることに加え、「日当り・断熱性など住宅性能」や「住宅の古さや耐震性の低さ」などの住宅のハード面を他の階層よりも重視している。

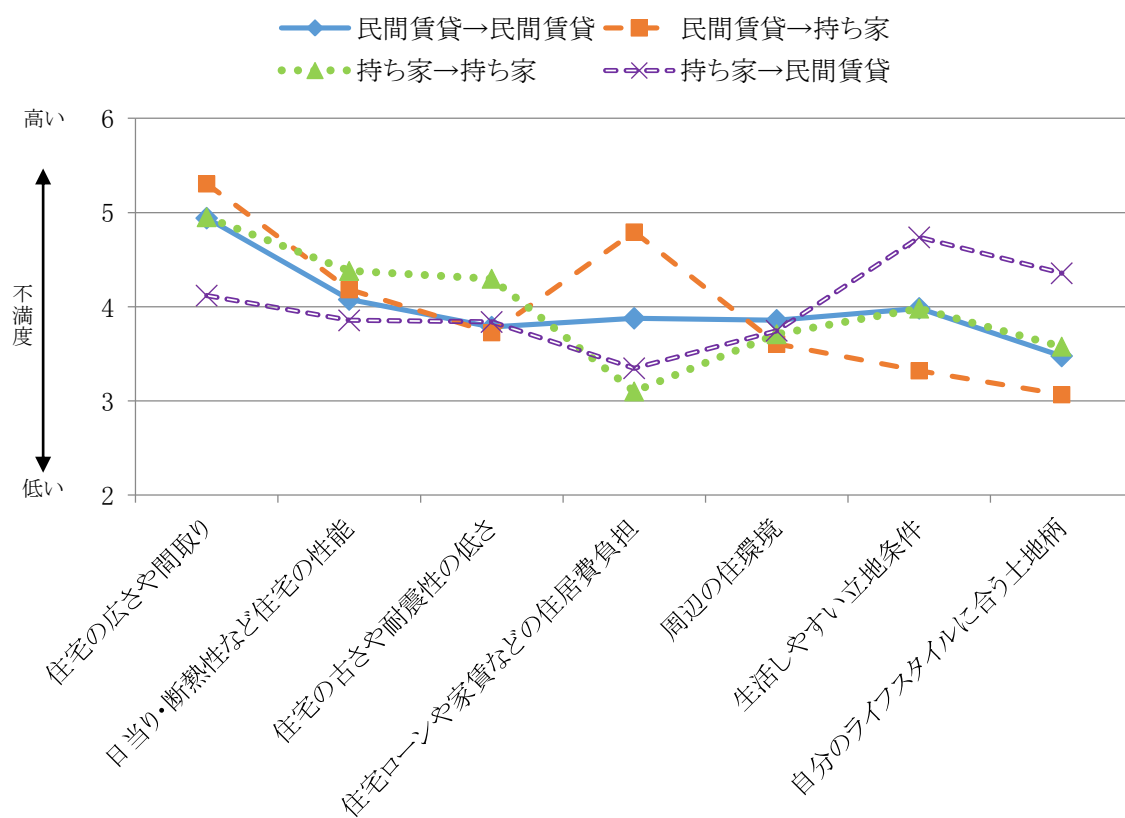


図 5-9 住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度(居住形態の変化ごと)

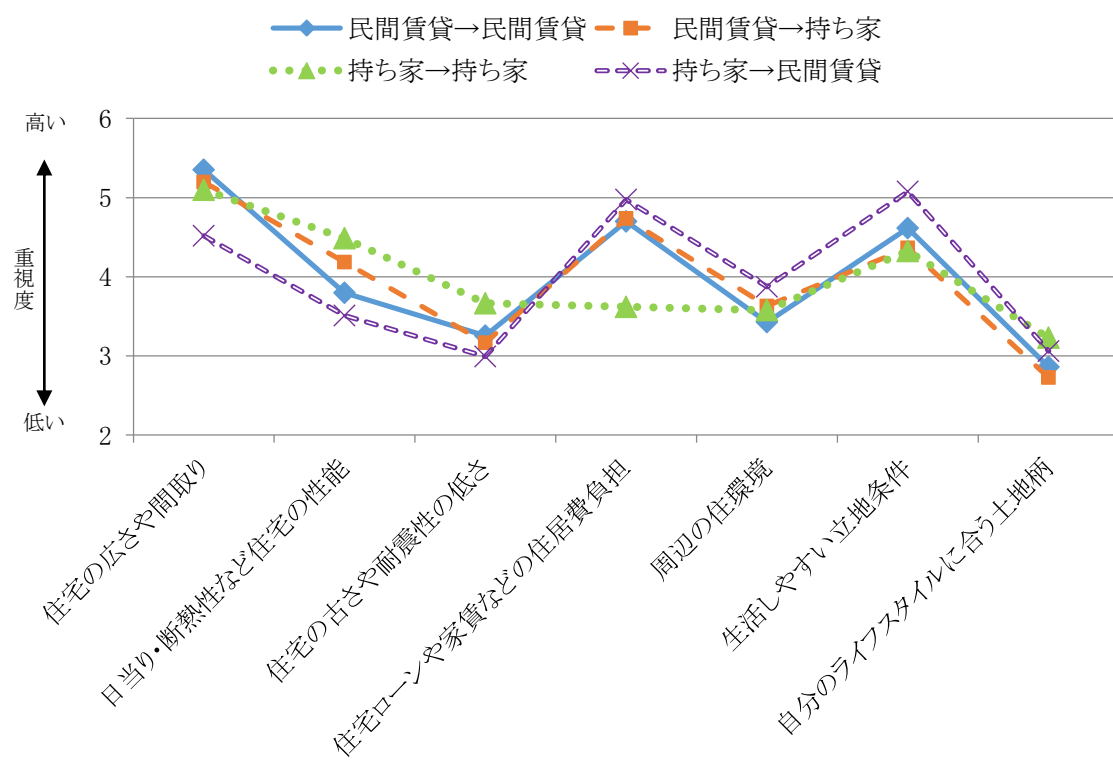


図 5-10 住み替え先を検討する際に重視した項目（居住形態変化ごと）

5) 地域ごとの「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識

次に、居住地域ごと⁶（「関東」「中京」「京阪神」）の「住まい」と「住まいの周辺環境」に関する意識の傾向をみていく。

まず、住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度をみると、「関東」と「京阪神」は比較的同じ傾向であるが、「中京」が若干異なる傾向を示している。（図 5-11）。

「関東」と「京阪神」は「住宅の広さや間取り」に強い不満をもっており、「住まいの周辺環境」よりも「住まい」に不満を持っている傾向にある。

一方、「中京」は、「住宅の広さや間取り」と「生活しやすい立地条件」において、他の地域よりも若干であるが強い不満を持っている。

次に、住み替え先を検討する際に重視した項目についてみると、三地域ともほぼ同じ傾向を示しており、「住宅の広さや間取り」「生活しやすい立地条件」「住宅ローンや家賃などの住居費負担」の順に重視していることが分かる（図 5-12）。

⁶ 調査対象エリアは三大都市圏としており、三大都市圏の範囲は、住宅・土地統計調査で設定する「関東大都市圏」「中京大都市圏」「京阪神大都市圏」とした。

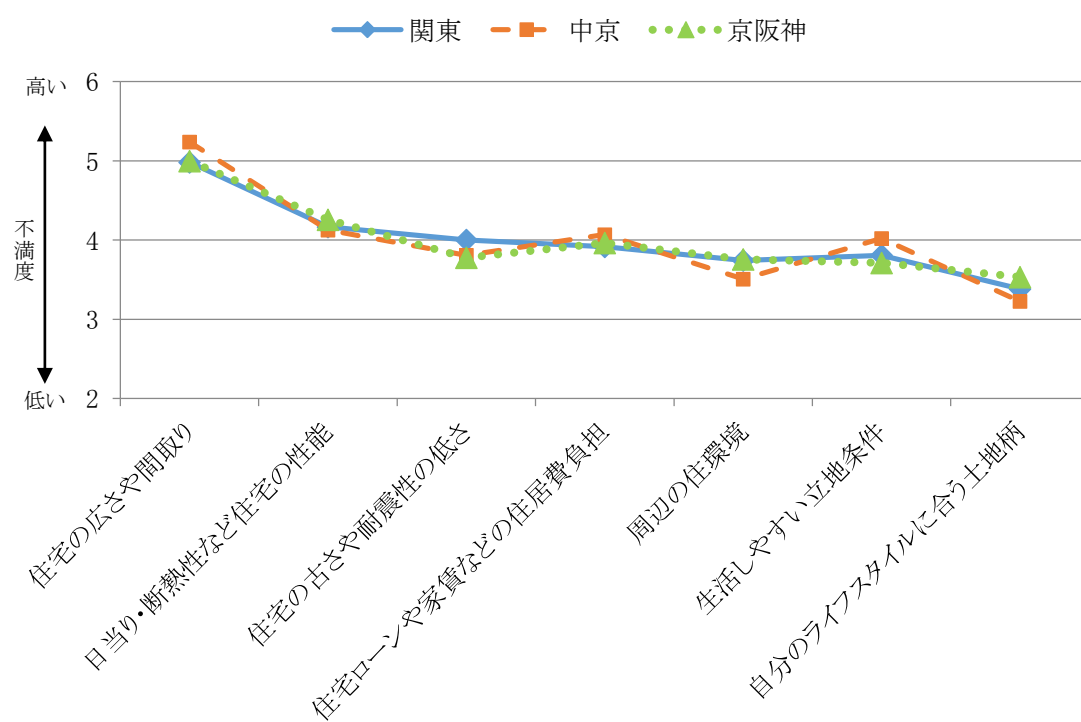


図 5-11 住み替える直前の「住まい」と「住まいの周辺環境」に対する不満度(地域ごと)

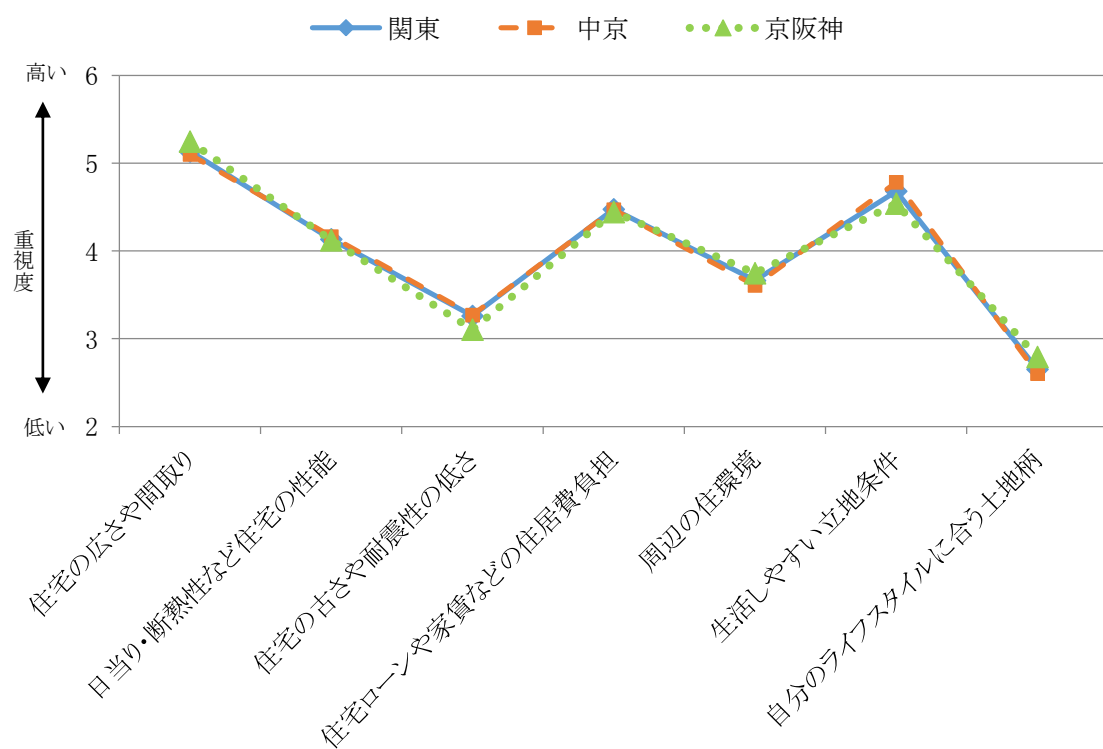


図 5-12 住み替え先を検討する際に重視した項目(地域ごと)

(注)「関東」と「京阪神」はほぼ同じ傾向にあるため、「関東」の青線が「京阪神」の緑線の下に隠れてしまい見えなくなっている。

5-3 デンマーク、アメリカ、日本の高齢者の住み替えに対する意識

老後の生活資金の安定確保のために、高齢者の住宅ストックを有効に活用するという観点と高齢者の生活の安全・安心を確保するという観点から、高齢者の居住のあり方に関する議論は我が国だけでなく、先進諸国においても共通の課題となっている。

そこで、社会政策として住宅協会による高齢者向け住宅の供給が充実しているデンマークと、民間事業者による高齢者向け住宅の供給が中心となっているアメリカ、そして我が国における高齢者の住宅、住み替え等に対する意識をみ⁷ていくこととする。

なお、デンマーク、アメリカを含め先進諸国においては、高齢者の理想の住まい方として“Aging in Place”（住み慣れた地域で、その人らしく最期まで暮らす）という考え方が広まりつつある。

5-3-1 デンマークの高齢者の住み替えに対する意識

5-3-1-1 高齢者の居住形態

デンマーク国立建築研究所のシニアリサーチャーのGottschalk氏によると、デンマークでは通常、子供が独立した後も親は広い家にそのまま住み続ける。67～74歳では、高齢者用の住宅に住む人はほとんどおらず、85歳以上の人でも80%近くの人たちが通常の住宅に住んでいる。95歳以上になってようやく、半数以上が高齢者向け住宅⁸に住み替えている。このため、60歳以上の高齢者の居住形態としては、最も多いのが通常の一戸建て、以下複層の通常の住宅（アパート）、テラスハウスと続いている（図5-13）。

高齢者の住み替えの問題については、コペンハーゲン市の担当者とのヒアリングの中で、介護サービスを効率的に提供する観点からも、早い段階で介護サービス等の提供しやすいバリアフリーな高齢者向け住宅に住み替えてもらいたいが強制するわけにもいかず、サービス提供者に大きな負担となっているとの意見も出された。

⁷ 詳細については、酒井達彦、中島裕之、明野斉史（2012）「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」国土交通政策研究第104号を参照。

⁸ 高齢者向け住宅は、一般の住宅以外の住宅、「特別養護老人ホーム」「高齢者用住宅」「保護住宅」「老人ホーム」を指す。

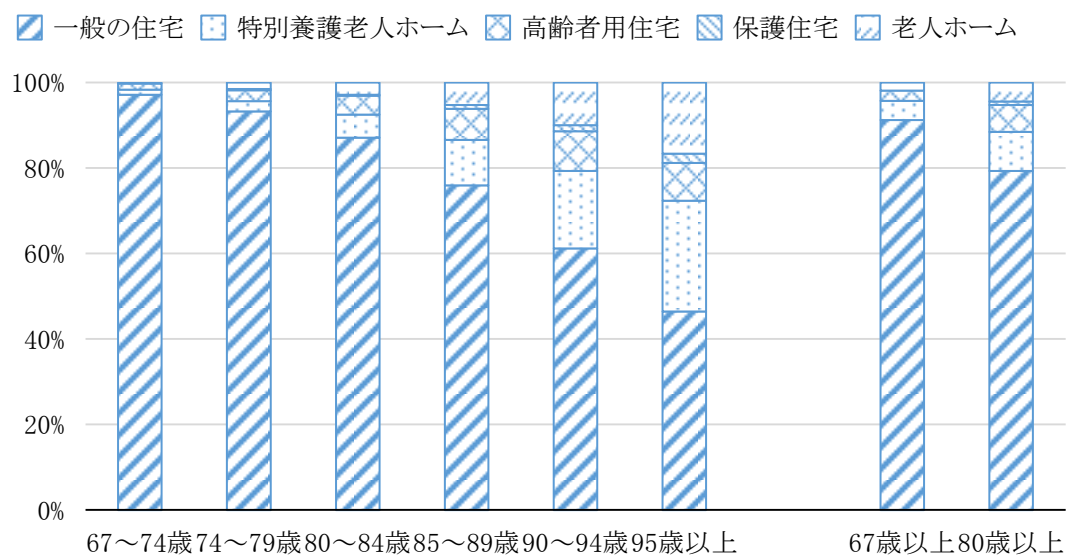


図 5-13 デンマークの高齢者の居住形態 (2006 年)

出所: デンマーク国立建築研究所 Gottschalk 氏提供資料より抜粋

5-3-1-2 高齢者の住み替えの実態

Gottschalk 氏らが行ったデンマークの中高年者の住み替えに対する意識調査⁹から、52 歳から 77 歳の中高年者の 8 割強は住み替え意向がないことがわかった（図 5-14）。

また、住み替えを検討していると回答した人に対してその理由を聞いたところ、一番多かった回答は、「小さな家への住み替え」というもので、1997 年は 42%，2002 年には 51% となっている。次に多かったのが、「庭の維持管理が面倒なため」となっており、1997 年が 19%，2002 年が 22% となっている。以下、「階段の昇降が面倒」、「住居費の削減」、「より都心部で暮らすため」となっており、ライフスタイルや身体の状態に合わせて住み替えを検討していることがわかる（図 5-15）。

⁹ E. B. Hansen and G. Gottschalk (2006), “What makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move?”, *Housing, Theory and Society*, Vol.23, No.1. 34-54.

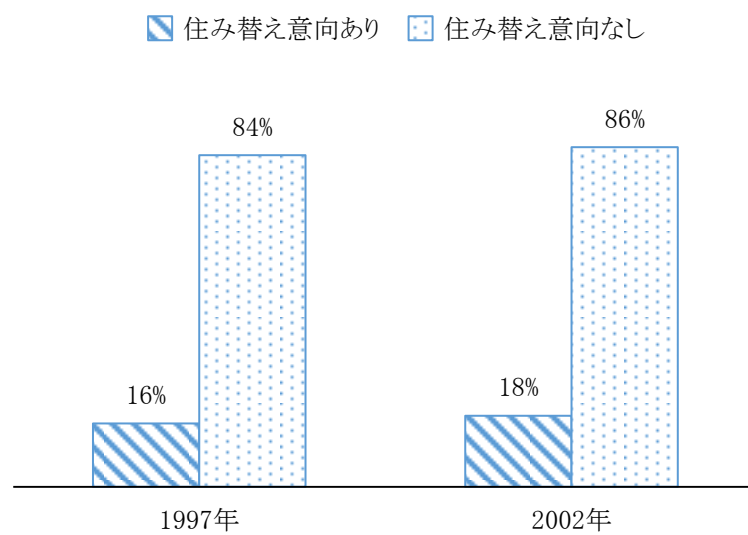


図 5-14 デンマーク住み替え意向の有無

出所:Hansen, E. B. and Gottschalk, G. (2006) “What makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move?” より作成

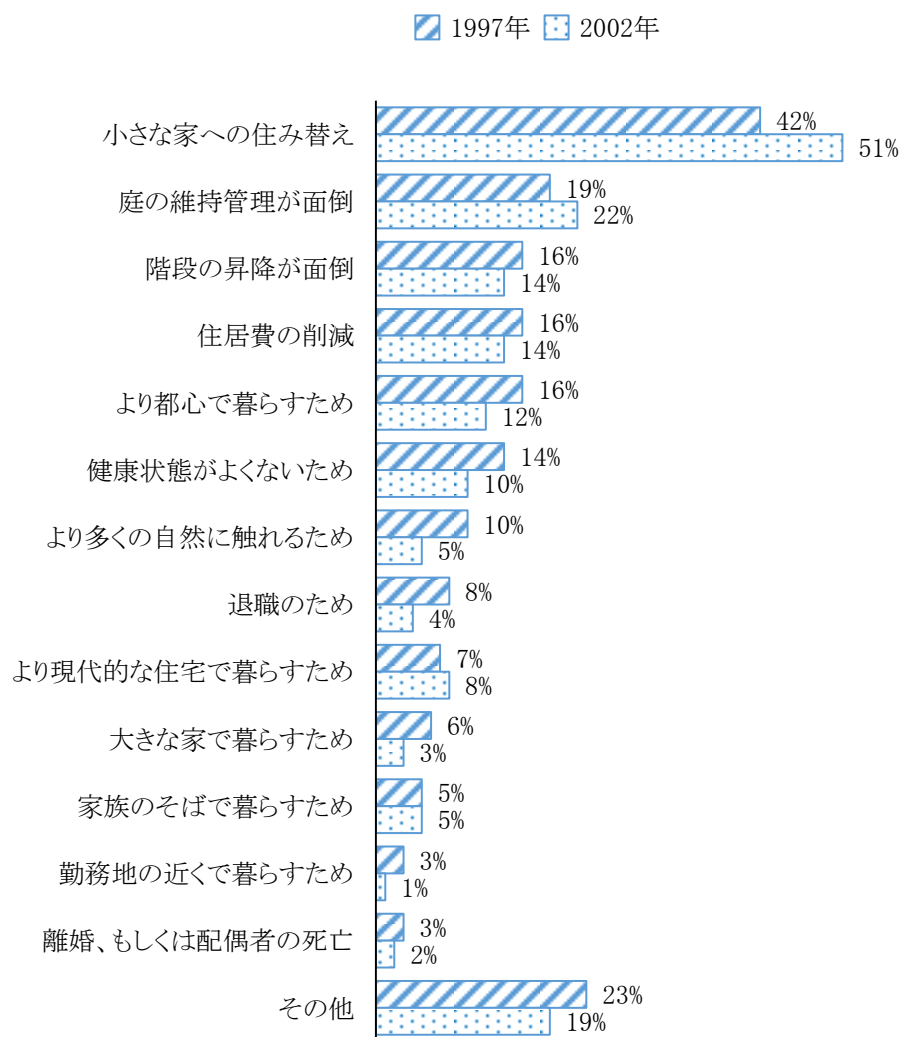


図 5-15 デンマークの高齢者の住み替えの検討理由

出所: Hansen, E. B. and Gottschalk, G. (2006) “What makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move?” より作成

次に、57 歳から 77 歳のデンマーク人に対して、1997 年から 2002 年の間に実際に住み替えを行ったかどうか質問したところ、21%の人が住み替えを行ったと回答し、79%の人が住み替えていないと回答した（図 5-16）。

住み替えを実際に行った人の住み替え理由は以下のとおりである。

第 1 位は「小さな家への住み替え」で 37%，第 2 位は「庭の維持管理が面倒」で 16%となっている。以下「階段の昇降が面倒」（13%），「健康状態がよくないため」（12%），「住居費の削減」（11%），「より都心部で暮らすため」（11%）となっている（図表 5-17）。

住み替えの検討理由と実際の住み替え理由を比較すると、「小さな家への住み替え」が 51%から 37%へと実際の住み替え理由で大きく減少している一方で、「離婚，もしくは配偶者の死亡」が 2%から 10%へと大きく増加している。

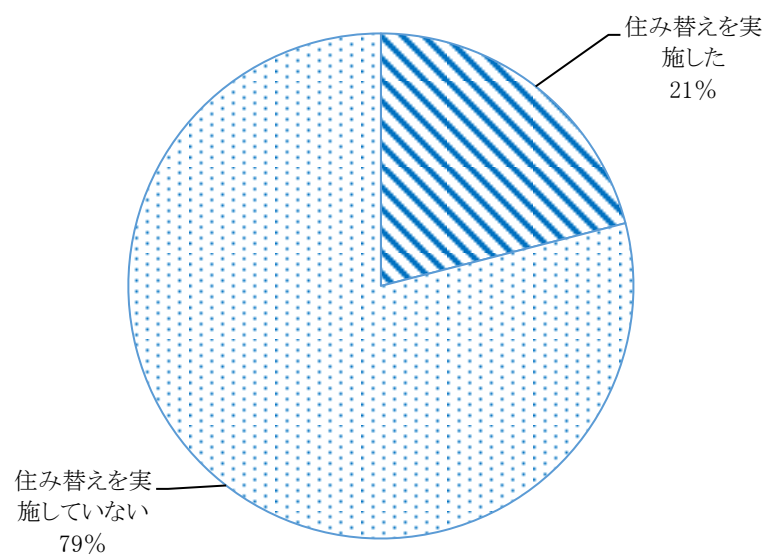


図 5-16 デンマークの高齢者の住み替え実施の有無

出所:Hansen, E. B. and Gottschalk, G. (2006) “What makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move?” より作成

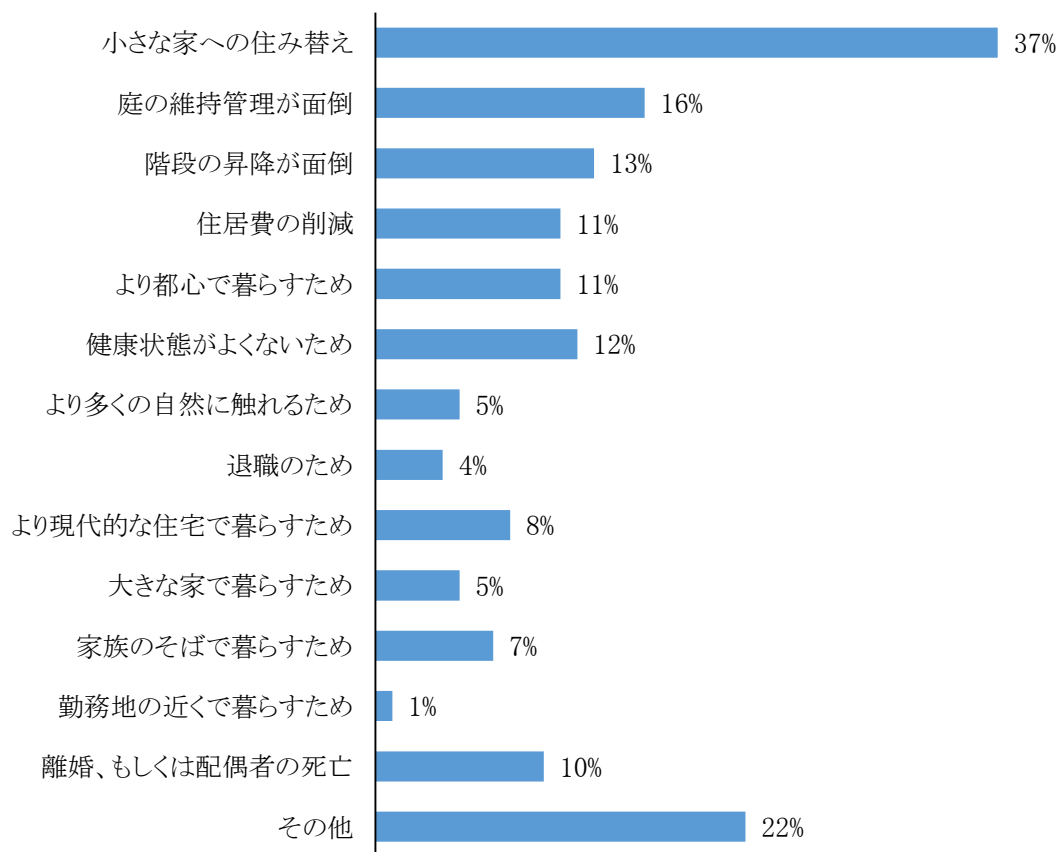


図 5-17 デンマークの高齢者の住み替えを実施した理由

出所: Hansen, E. B. and Gottschalk, G. (2006) "What makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move?" より作成

5-3-2 アメリカの高齢者の住み替えに対する意識

5-3-2-1 高齢者の居住形態

アメリカの高齢者は、その 90%が一般住宅やアパートに居住している。残り 10%の高齢者は、ナーシングホームへの入所（5%）もしくはサポート付き住宅での居住（5%）となっている¹⁰。

アメリカ人の年齢別の居住形態について Banerjee（2012）でみると、85 歳時点でも 70%の高齢者が持家（＝自宅）で生活をしており、95 歳時点になってもまだ半数（54%）が自宅で生活している（図 5-18）。

¹⁰ クルーム洋子（2008）, 「アメリカの高齢者住宅とケアの実情」『海外社会保障研究』, No. 164

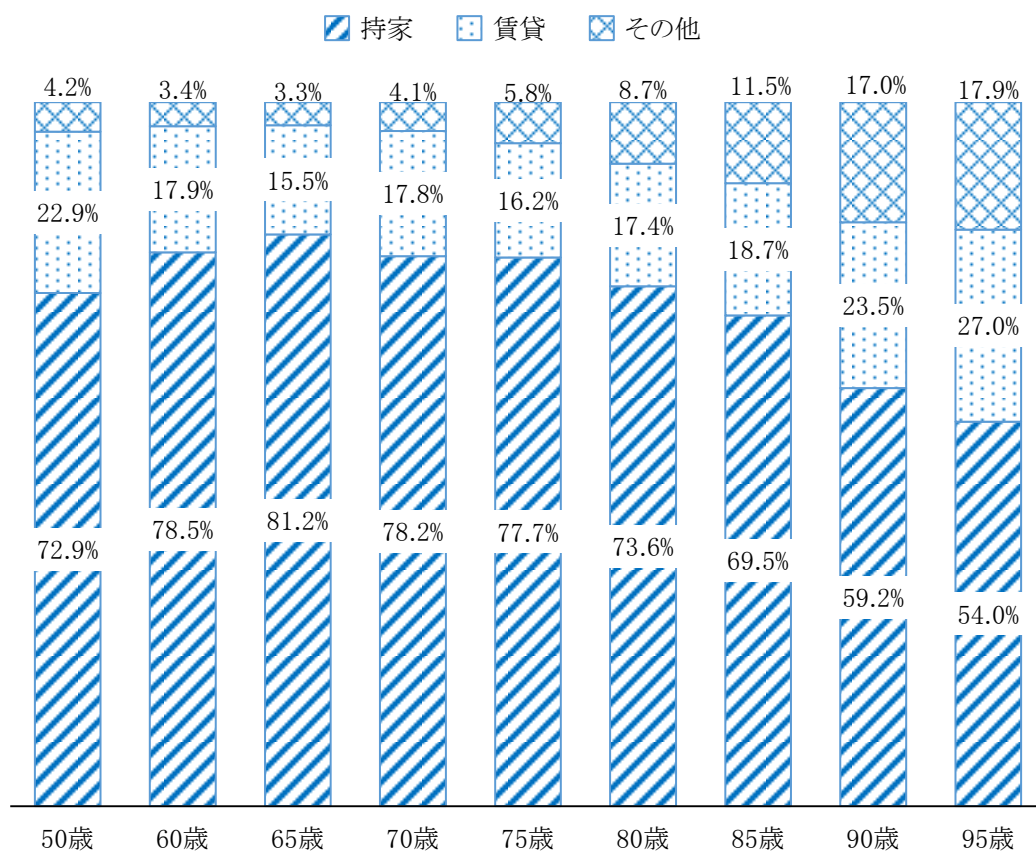


図 5-18 アメリカの高齢者の居住形態

出所: Banerjee, S. (2012), “Own-to-Rent Transitions and Changes in Housing Equity for Older American”より
作成

5-3-2-2 高齢者の住み替えの実態

National Council on Aging が 2012 年に実施した “The United States of Aging SURVEY” の中で、高齢者の住み替えの実態および意識について質問をしている。

まず、5～10 年後も現在の家で生活を続けていきたいかと尋ねたところ、約 9 割のアメリカ人が、「現在の家で生活を続けたい」と回答している。「住み続けたい」という回答した人たちの年齢階層による差は見られないが、「住み替えたい」と回答した人の割合は、60-64 歳の 11%から 65-69 歳の 8%、70 歳以上の 4%と高齢になるほど少なくなっている（図 5-19 上）。これは高齢になるほど住み替えに対して、抵抗感が強くなるためと思われる。

「現在の家に住み続けたい」と回答した人に対して、さらに Aging in Place のために自宅のリフォームをする計画はあるかとの質問をしたところ、「リフォームを行う予定がある」と回答した人は約 2 割で、「リフォームを行う予定はない」と回答した人は 7 割強であった（図 5-19 下）。このリフォームの実施意向に関しては、年齢階層による差はほとんど見られなかった。

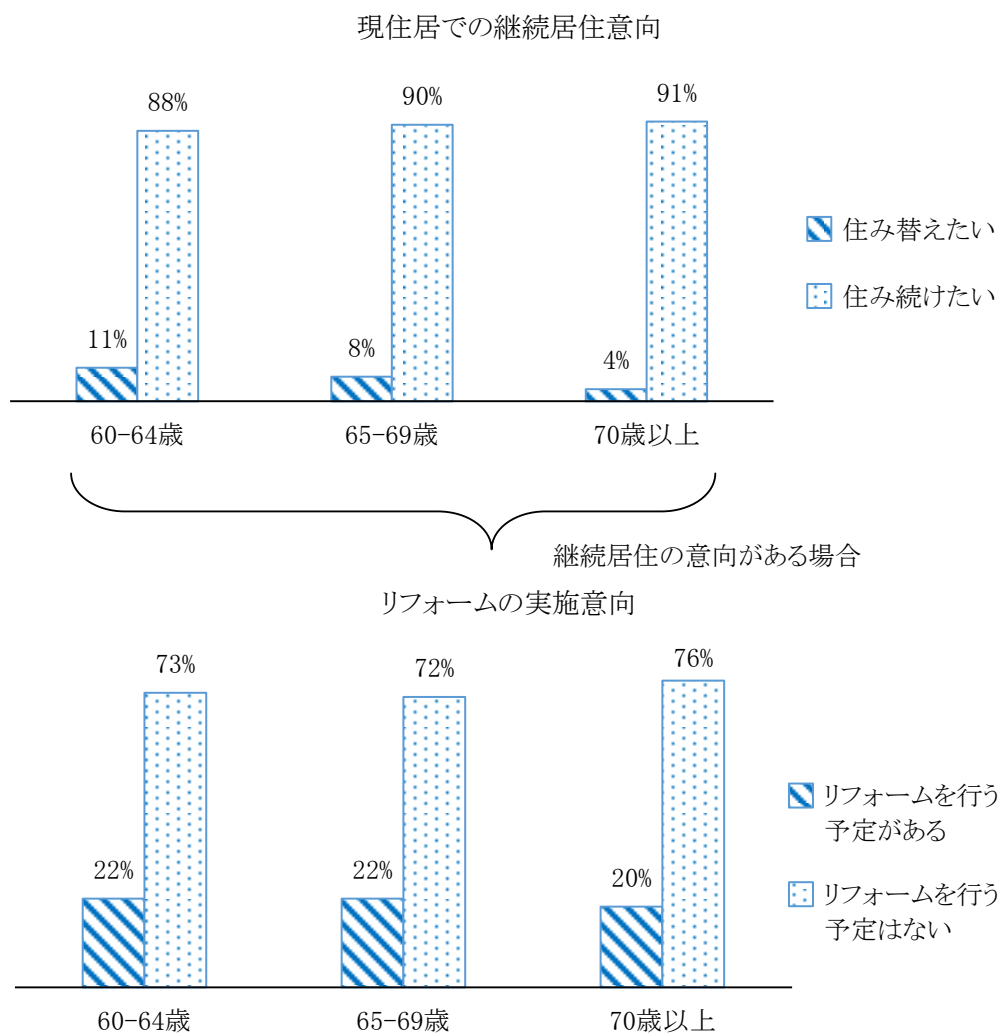


図 5-19 アメリカの高齢者の現住居での継続居住意向(上)とリフォームの実施意向(下)

出所:National Council on Aging (2012) , “The United States of Aging SURVEY” より作成

次に、過去 10 年間に、自宅の維持管理を容易にするために、従前よりも小さな住宅に住み替えたかという質問をしたところ、「住み替えた」と回答した人は 10%強で、「住み替えていない」と回答した人は 9 割弱となった（図 5-20）。

多くの高齢者が Aging in Place を望み、従前の住宅に住み続けているが、一般的に高齢者が住んでいる住宅はバリアフルであるため、より快適に暮らすためには住宅をリフォームする必要がある。そこで、現在の住宅に住み続けるためにリフォームをしたかとの質問をしたところ、「リフォームを行った」と回答した人は約 2 割にとどまり、約 8 割の人が「リフォームを行っていない」と回答した（図 5-21）。

5～10 年後も現在の家で生活をしていきたいかという質問を行い、「住み続けていきたい」と回答した人たちに対して、自宅で生活が続けたい理由は何かという質問をしたところ、第 1 位は「自宅を気にいっているから」で 85%，第 2 位は「近くに友人・家族がいるから」の 66%となった。以下、「引越しが面倒」、「どこに住み替えるのがよいかわからない」となっており、経済的理由である「住み替える費用がない」は第 5 位の 26%となっている（図 5-22）。

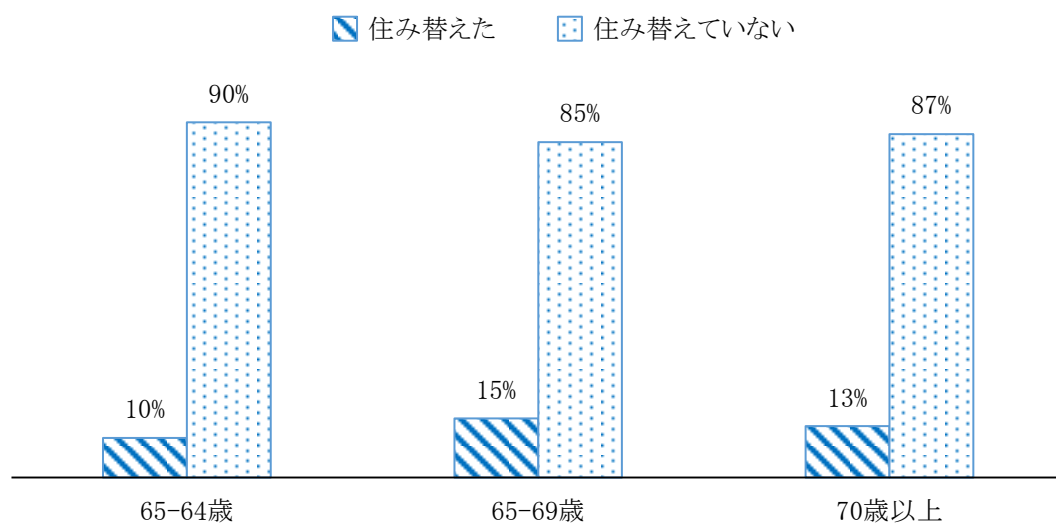


図 5-20 アメリカの高齢者の従前よりも小さな家への住み替えの有無(過去 10 年間)
出所:National Council on Aging (2012) , “The United States of Aging SURVEY” より作成

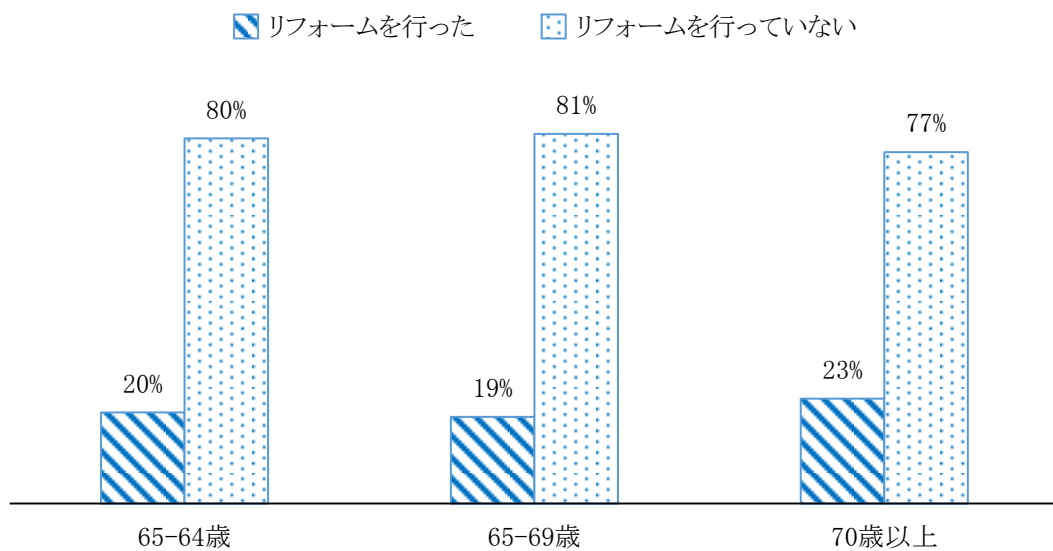


図 5-21 アメリカの高齢者のリフォーム実施の有無

出所: National Council on Aging (2012) , “The United States of Aging SURVEY” より作成

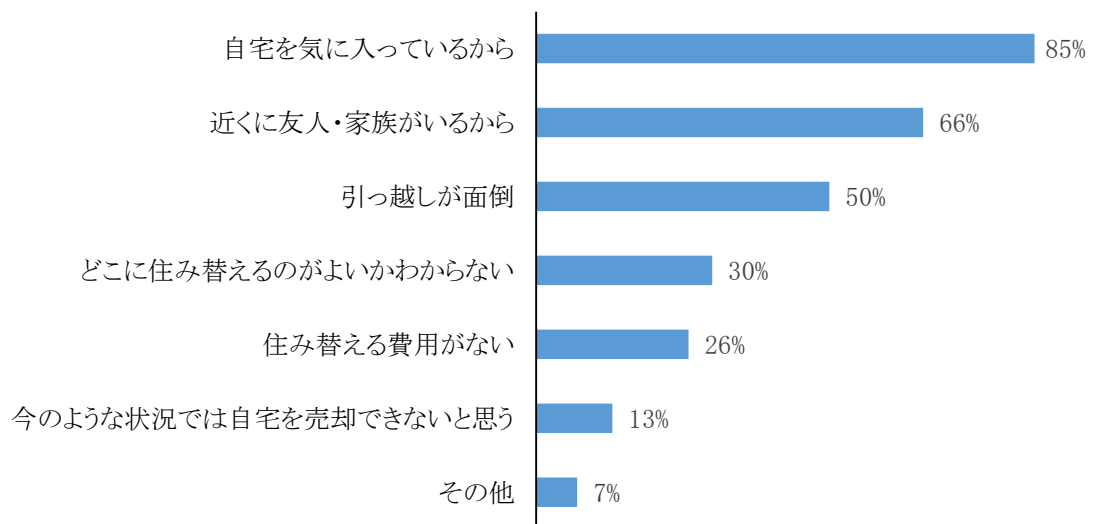


図 5-22 アメリカの高齢者の継続居住を希望する理由(複数回答)

出所: National Council on Aging (2012) , “The United States of Aging SURVEY” より作成

次に5～10年後も現在の家で生活をしていきたいかという質問に「現在の家で生活をしていくたくない」と回答した人たちに対して、現在の家に住み続けたくない理由を聞いたところ、18%の人が「今の家に住み続けることはできるけれども、別のコミュニティや違った地域に住み替えてみたい」と回答した。以下、「今の自宅のスタイルや間取り、大きさが高齢者には住みにくいものだから」(14%)、「いろいろなことができる元気なうちに住み替えたいから」(14%)、「今の自宅に住み続けることができないから」(13%)、「自宅の維持・管理が面倒だから」(10%)と続いている(図5-23)。

住み替えを検討すると回答した人たちに対し、その住み替え先を質問したところ、「現在の市あるいは地域」に住み替えると答えた人が39%、「他の市あるいは地域」と答えた人が38%、「わからない」が24%となっており、住み慣れた地域と今までとは異なる地域がほぼ同じ割合になっている(図5-24)。

さらに、「他の市あるいは地域」に住み替えを検討すると答えた人に対して、その新しい市に住み替えを検討する理由を質問した。第1位は「温暖／気候が良い」が41%、以下「他の親族が住んでいる」(37%)、「今のところよりも居住費がかからない」(36%)、「子供が住んでいる」(33%)となっており、経済的理由よりも老後を快適に過ごせる住環境を求めていることがわかる(図5-25)。

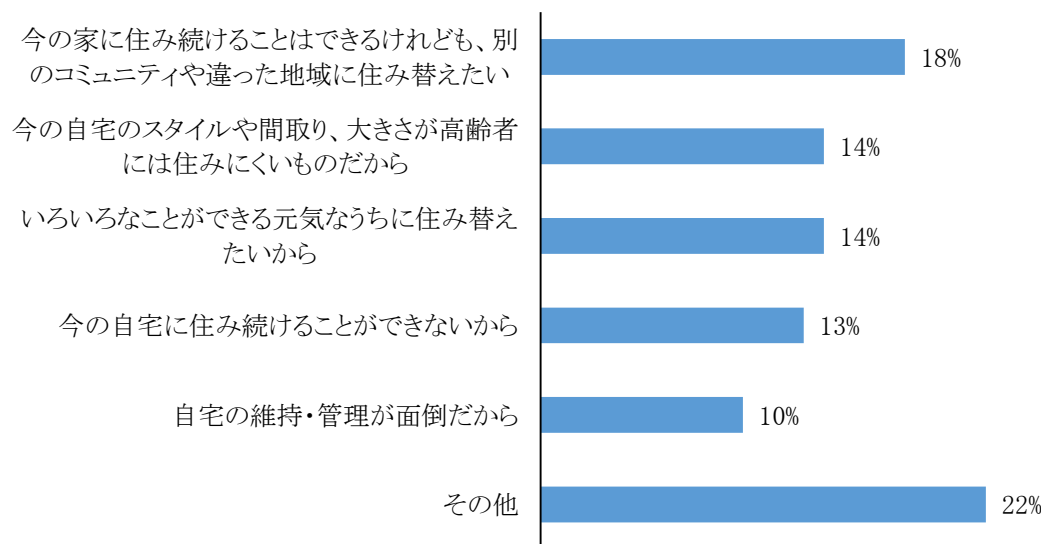


図 5-23 アメリカの高齢者の住み替えを希望する理由

出所:National Council on Aging (2012) , “The United States of Aging SURVEY” より作成

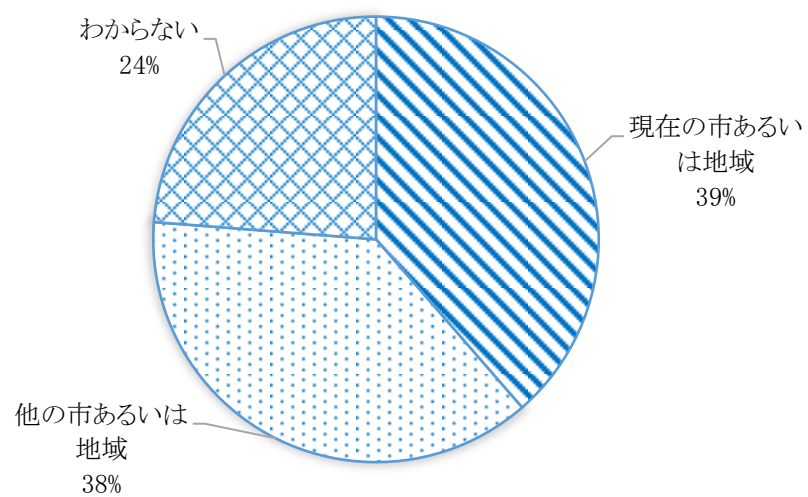


図 5-24 アメリカの高齢者の住み替えを検討する場合の住み替え先
出所:National Council on Aging (2012) , “The United States of Aging SURVEY” より作成

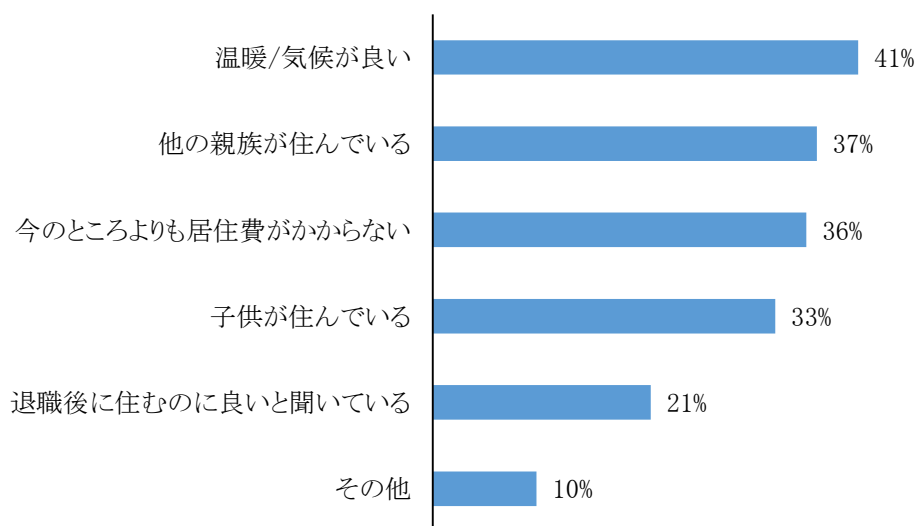


図 5-25 アメリカの高齢者の別の都市への住み替えを検討する理由(複数回答)

出所:National Council on Aging (2012) , “The United States of Aging SURVEY” より作成

5-3-3 日本の高齢者の住み替えに対する意識

日本の高齢者の住み替えに対する意識について、「平成 20 年住生活総合調査結果」（国土交通省）を基にみていく。

5-3-3-1 高齢者の居住形態

我が国の高齢者の居住形態を年齢別に見てみると、年齢が上がるにつれて持家に住んでいる高齢者の割合が高くなり、65～69 歳が 72.3%，80～84 歳が 79.6%，85 歳以上が 79.4% となっている。逆に借家に住んでいる割合は、年齢が上がるにつれて低下しており、65～69 歳は 25.9%，85 歳以上は 17.8%となっている（図 5-26）。

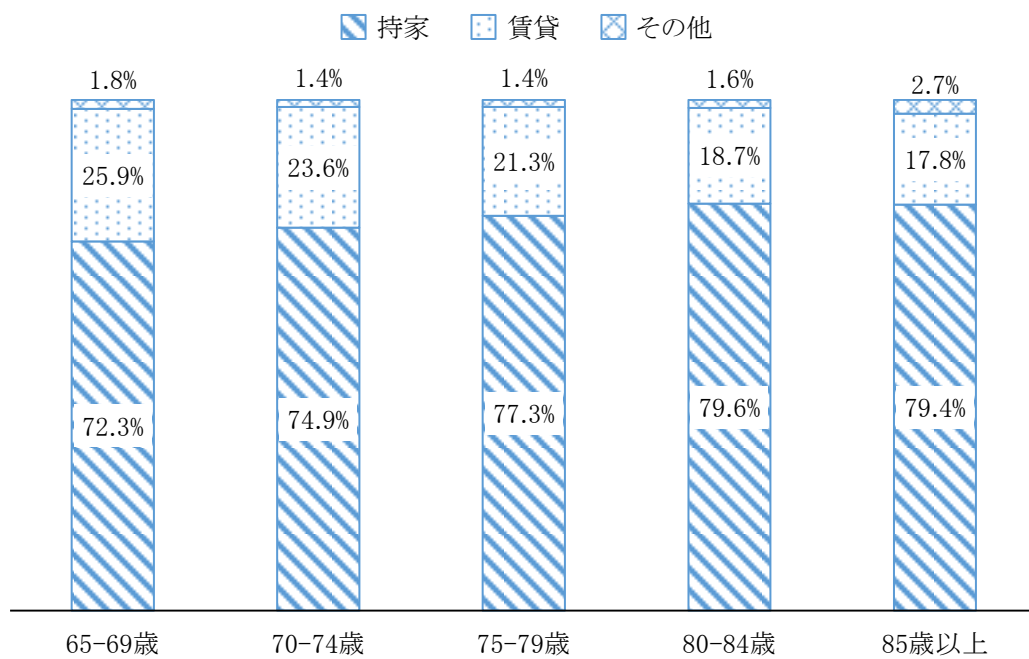


図 5-26 日本の高齢者の居住形態

出所:平成 22 年国勢調査より作成

5-3-3-2 高齢者の住み替えの実態

1) 今後 5 年程度の間の住み替え・改善の意向

今後 5 年程度の間に、住み替えや住宅改善の意向があるかどうか質問したところ、住み替え・改善の意向がある高齢者のみの世帯の割合は、平成 20 年は 11.0%となっており、全世帯の平均（17.7%）よりも低くなっている。高齢夫婦世帯，高齢単身世帯の間では大きな差はみられないが，単身世帯においては，65 歳から 74 歳の単身世帯（81.8%）よりも 75 歳以上の単身世帯（85.2%）のほうが住み替え意向が低くなっている（図 5-27）。

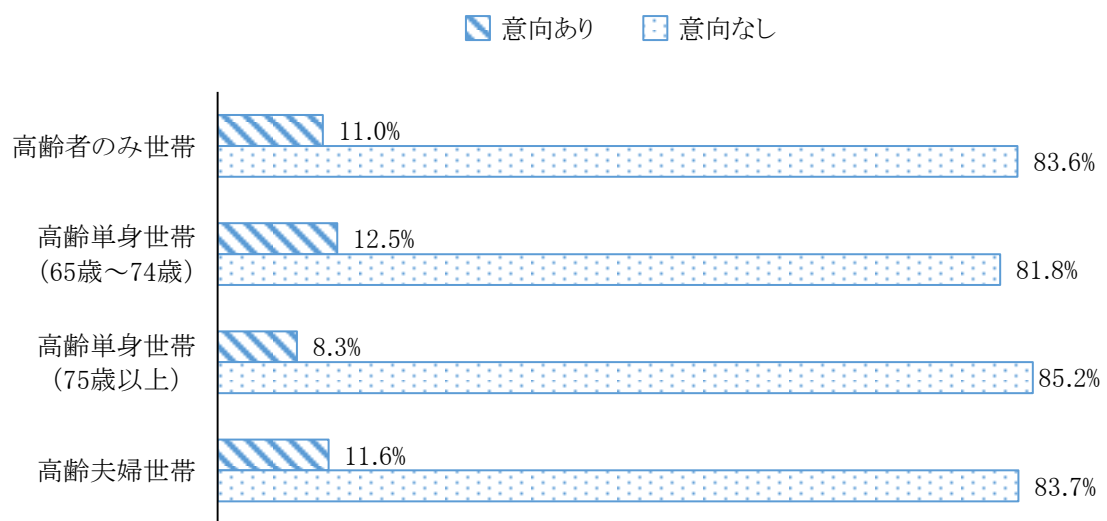


図 5-27 日本の高齢者の家族型別, 住み替え, 改善の意向

出所:平成 20 年住生活総合調査より作成

住み替え・改善の意向のある世帯に関して、住み替え・改善の内容を尋ねると、「リフォーム（増改築，模様替え，修繕など）を行う」（44.9%）が最も多くなっている。次いで、「家を借りる」が 31.0%，「家を購入する」が 11.1%となっており，半数近くの高齢者世帯がリフォームを行うことにより，居住環境の改善を図ろうとしている（図 5-28）。

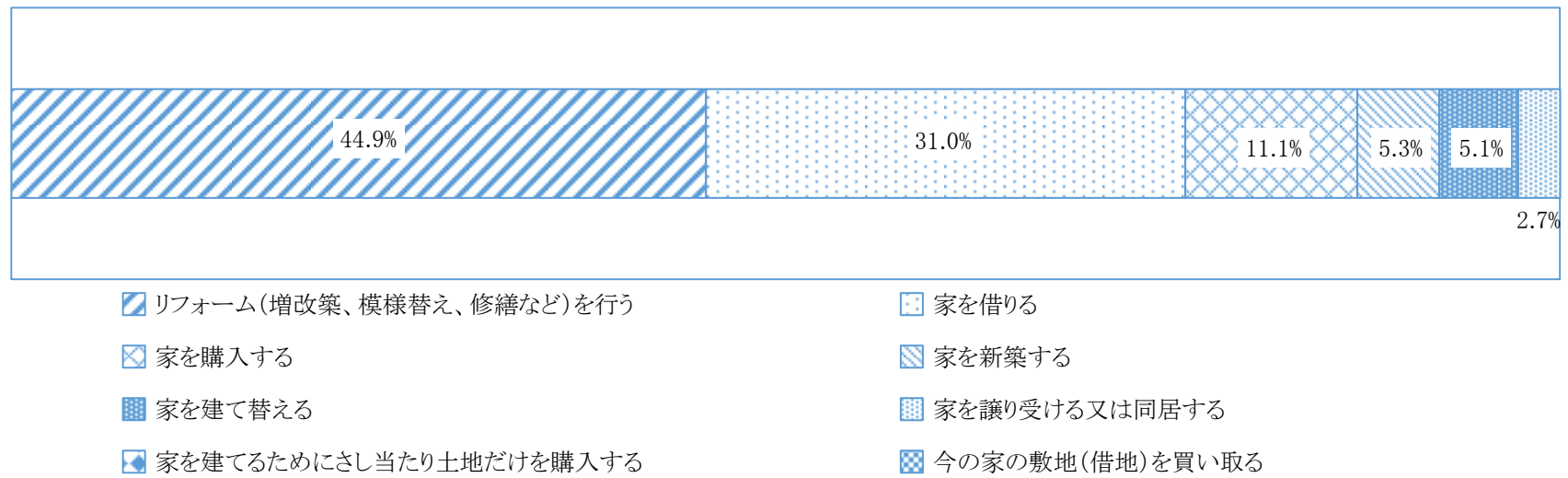


図 5-28 日本の高齢者の住み替え改善の意向の内容(住み替え意向のある高齢者世帯)

出所:平成 20 年住生活総合調査より作成

2) 最近の居住状況の変化

次に、平成 16 年からの 5 年間の間に、居住状況に変化（「新築・住宅購入」、「賃貸住宅入居」、「建替え」、「増改築」など）のあった高齢者のみ世帯は、16.1%であり、その内訳は居住地の変更を伴うものが 6.5%、変更を伴わないものが 9.6%となっている。高齢夫婦世帯と高齢単身世帯を比較すると、居住地の変更を伴う居住状況の変化については単身世帯のほうが高くなっているが、居住地の変更を伴わない居住状況の変化は、夫婦のみ世帯の方が高くなっている（図 5-29）。

変化の内容については、「リフォームを行った」（49.1%）が最も多く、次いで「賃貸住宅、給与住宅に移転した」（15.8%）、「その他」（10.7%）、「家を新築した、又は新築の分譲住宅を買った」（8.5%）、「前の住宅を壊して建て替えた」（6.1%）となっている（図 5-30）。

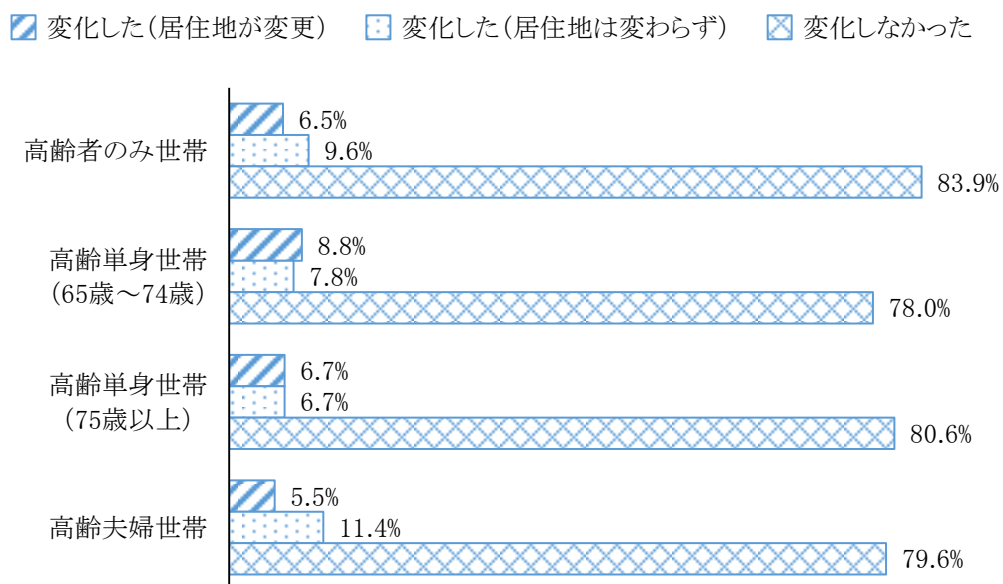


図 5-29 日本の高齢者の最近の居住状況の変化

出所:平成 20 年住生活総合調査より作成

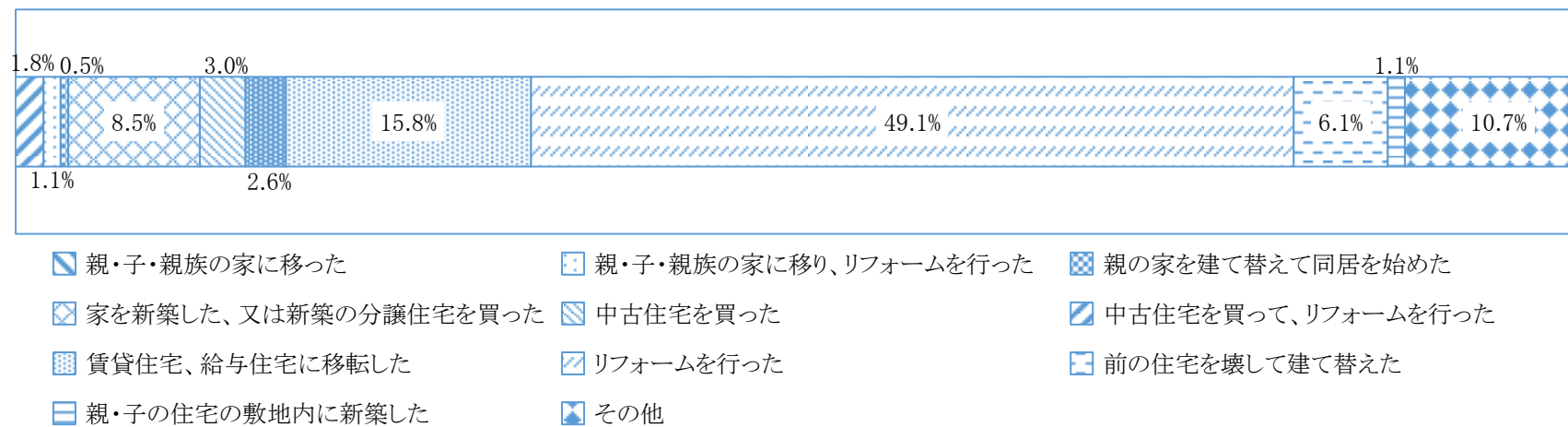


図 5-30 日本の高齢者の最近の居住状況の変化(変化内容)(高齢者のみ世帯)

出所:平成 20 年住生活総合調査より作成

3) 住み替え・改善の目的および住宅が変化した理由

住み替え・改善の「意向がある」高齢者のみ世帯について、その目的を尋ねたところ（2つまで複数回答）、最も多いのは「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」の33.9%で、次いで「快適・便利な住宅にするため」が23.6%、「安全性の高い住宅にするため」が16.2%、「さし当たり不満はないが良い住宅にしたいため」が13.6%、「快適・便利な居住環境にするため」が10.5%となっている（図5-31）。

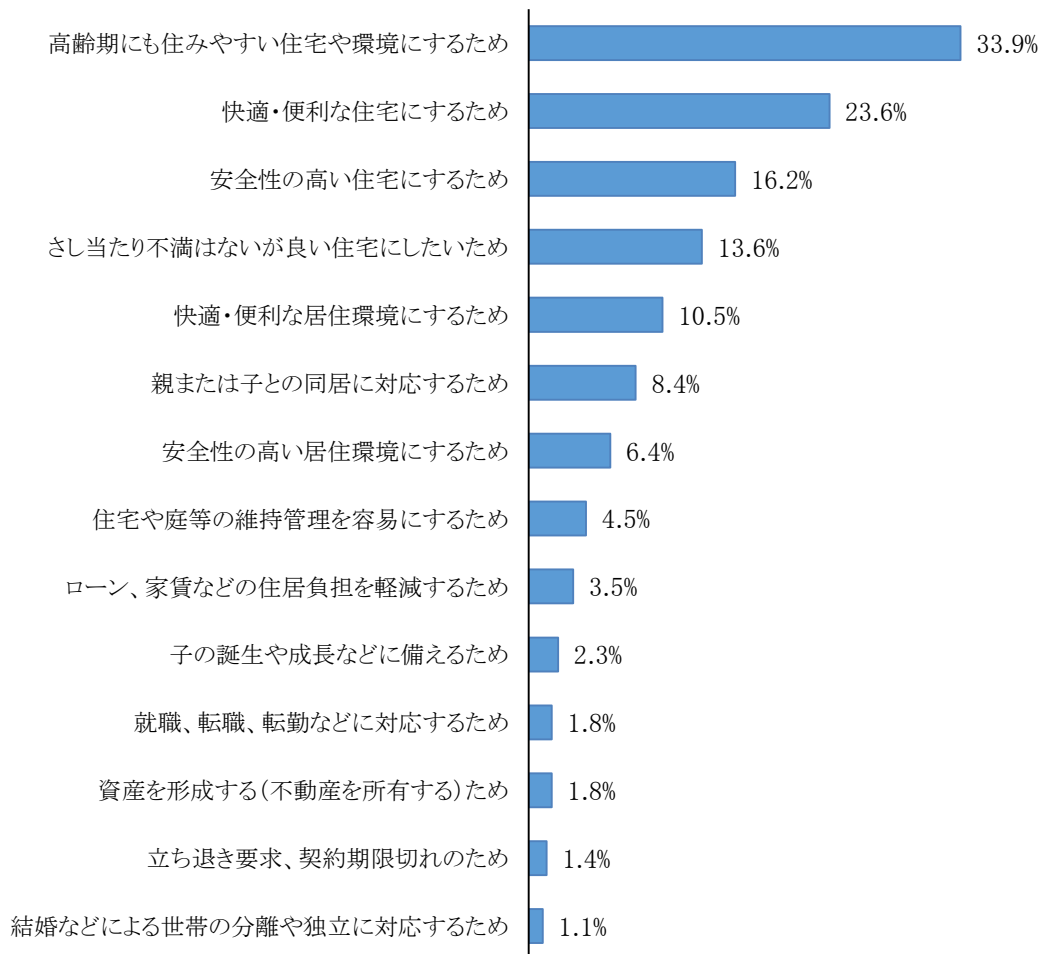


図 5-31 日本の高齢者の住み替え, 改善の目的(意向のある世帯)(2 つまで回答)

出所:平成 20 年住生活総合調査より作成

5-3-4 デンマーク、アメリカ、日本の高齢者の住み替えに対する意識の比較

対象とした3カ国の高齢者の住み替えに対する意向は、それぞれ10～15%であり、必ずしも高くはなかった。一般的に欧米人はライフスタイルに合わせて住み替えると言われているが、高齢者の多くは国籍に関係なく現在住んでいる家での継続居住を希望していることがわかった。その一方で、住み慣れた地域で、その人らしく最期まで暮らすAging in Placeを強く望んでいるにもかかわらず、バリアフリー化等のリフォームを検討・実施した世帯が少ないのは意外な結果であった。リフォームを検討あるいは実施した高齢者世帯が少ない点も3カ国に共通した特徴であった¹¹。

住み替え・改善を検討する理由をみると、「小さな家への住み替え」「庭の維持管理」「階段の昇降」(以上デンマーク)、「今の自宅のスタイルや間取り、大きさが高齢者には合わない」(アメリカ)、「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」「快適・便利な住宅にするため」「安全性の高い住宅にするため」(日本)など、高齢期における生活の快適さを3カ国の高齢者が上位にあげている。一方で、「住居費の削減」に関しては、デンマークの14%、アメリカの13.7%であるのに対し、日本は3.5%であり、大きな差がみられた。

¹¹ ここで参考とした文献にはデンマークの高齢者のリフォームに関するデータはないが、2011年11月にデンマークの高齢者住宅に関係する複数の主体にヒアリングを行った際に、「デンマークの高齢者の多くは、自宅をリフォームせずにバリアフルな状態で老後を過ごしており、医療や介護サービスを効率的に行えないという問題がある」との情報提供があった。

第6章 高齢者の住宅・資金ニーズに関する意識の把握

6-1 はじめに

高齢者が長寿化社会の中で質の高い生活を送るためには、老後の生活資金を確保のしやすさや世帯の居住ニーズを実現しやすい環境の構築がより一層求めらるることとなる。そのため、これまでの金融資産の運用や取扱いだけではなく、住宅資産を活用した新たな資金確保の手法が注目されはじめている。住宅資産を活用した高齢者の資金調達方法としては、物件の「売却」「賃貸」「リバースモーゲージ」などの手法があるものの、得られる資金と高齢者のニーズに合った居住環境の提供との両立という視点から、それぞれの各手法をを比較・検討した研究は多くはない。

そこで、高齢者が保有する住宅資産を活用して、「生活に必要な資金を確保する」とともに、「自らが希望する居住環境を実現する」ことにより、最終的には既存の優良な住宅ストックが国民のニーズに応える形で循環利用されるために必要な高齢者の住宅・資金ニーズを把握することを目的としてグループインタビューを行った¹²。

6-2 グループインタビュー実施の目的

既存のアンケート調査では、中高年者・高齢者の今後の住まいの希望として、現住宅への継続居住ニーズが強く、住み替えニーズは約1割程度に留まっている。しかし、中高年者・高齢者が、現住宅への継続居住以外の選択肢について明確なイメージを持たないことが、世帯構成に応じた住み替えが進まない理由の一つになっているとも考えられる。そこで、グループインタビューを通じて、現住宅への継続居住以外の選択肢についての情報を提示した上で、中高年者・高齢者の将来における住み替えに関するニーズを明らかにする。

そしてグループインタビューを通じて明らかになった中高年者・高齢者の住宅に関するニーズに対し、どのような課題があるかを確認し、課題を克服するための方法を検討する。

6-3 グループ分けと参加者の属性

50歳代、60歳代、70歳代では今後の居住に対するニーズが異なると考えられることから、「50歳代男女」「60歳～65歳の男性」「60～65歳の女性」「70歳以上男女」の4グループ(各グループ6名)に分けて、平成23年2月にグループインタビューを実施した。

参加者の抽出に際しては、リサーチ会社に登録している中高年者・高齢者のサンプルを対象に、保有金融資産・年収、保有住宅の種別、同居家族の状況、建物の築年数などに関する基礎調査(ネット調査)を実施し、表6-1に記載された条件と合致したサンプルを抽出し、グループインタビューへの参加を依頼した。

¹² 詳細については、酒井達彦、中島裕之、明野斉史(2012)「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」国土交通政策研究第104号を参照。

表 6-1 グループインタビュー参加者抽出条件

参加者の属性	共通条件	居住地域	1 都 3 県居住者	
		平均的な金融資産保有者	年間世帯所得 600～800 万円（グループ 1） 保有金融資産 500～1,500 万円程度（グループ 2, 3, 4）	
	グループ ピ ン グ	年代・性別	グループ 1 : 50 歳代の男女	団塊世代の下の世代 退職を控え、どのような居住スタイルを希望しているかを確認
			グループ 2 : 60～65 歳の男性	団塊世代 65 歳の完全退職を目前に、リタイア後にどのような居住スタイルを希望しているかを確認 男性がセミリタイアの状況にあり、男女それぞれの意見が異なる層であると考えられる
			グループ 3 : 60～65 歳の女性	
			グループ 4 : 70 歳以上の男女	団塊世代の上の世代 リタイア後数年を経た世帯であり、単身世帯も多い
	参加者 抽出条件	住宅の種別	「戸建て」「マンション」の双方からサンプルを抽出	
		同居家族の状況	「単身または夫婦二人世帯」「配偶者以外の同居者がいる」の双方からサンプルを抽出	
		居住年数	現住宅の居住年数が 10 年以上をサンプルとして抽出	
		建物の築年数	現住宅の築年数が 10 年以上をサンプルとして抽出	
		住宅取得方法	「相続により取得」「購入により取得」の双方からサンプルを抽出	
		将来の居住意向	「現住居に住み続けたい」「近くに住み替えたい」「遠くに住み替えたい」「住み替えたいが現住居にとどまると思う」「わからない」からサンプルを抽出	

6-4 グループインタビューの流れ

グループインタビューは「テーマ1: 今後の住まいについてのニーズと課題の把握」と「テーマ2: 今後の資金計画と住宅資産を活用した資金調達の可能性についての把握」の2つのテーマに基づき実施した。

6-4-1 今後の住まいについてのニーズと課題の把握

シニアのライフスタイルにおける住み替えの動機や事例などを適宜紹介しながら、参加者の住み替えに対するニーズの有無を把握した。なお、ここでの課題については、資金面のみならず、地域コミュニティや親族との関係などを幅広く把握した。

その際には、「住み替えに積極的でなかった人が、実は潜在的希望者である可能性があるのか。その場合はどのようなニーズがあるのか。」や「住み替えを断念する理由はどのようなところにあるのか（資金面、配偶者や親族の反対、コミュニティへの愛着、情報不足から来る漠然とした不安等）」といった点に着目しながらグループインタビューを行った。

6-4-2 今後の資金計画と住宅資産を活用した資金調達の可能性の把握

既存調査の結果をもとに、老齢期に必要な資金は年金だけでは足りず、預貯金を取り崩していく必要がある旨を、統計データを用いたシミュレーションなどで説明した。その上で、参加者の今後の資金計画や不安などについて意見交換を行った。

その際には、「参加者が長期的な資金計画に基づいて生活を送っているか否かについて」や「継続居住の場合でも多額の費用がかかるという事実に対する参加者の認識について」、そして「現在の出費のうち、住宅関連にかけている費用はどれくらいか、また住宅関連以外にはどういったところにお金をかけているのか。また、そのきっかけは何なのか」といった点に着目しながらグループインタビューを行った。

また、老後の生活資金を調達する方法として、住宅資産を活用する方法があるということについて、「売却」「賃貸」「リバースモーゲージ」に分けて説明した上で、紹介した方法の認知度や印象や利用意向、利用を阻む要因について詳細に把握した。

ここでは、「各制度に対する理解度と利用の意向、その理由について」、「住宅い資産を所有することへのこだわりの有無について」、「将来の住宅資産の処分に関する意向について（相続の有無）、またその理由について」という項目について意見交換を行った（図6-1）。

老後資金の調達方法に関する意見を聴取するにあたっては、高齢者が住み替え、建替え、リフォームにあたって必要となる資金について、住宅および住環境の変更ニーズにあわせたケースに合わせ、表6-2のとおりまとめた。

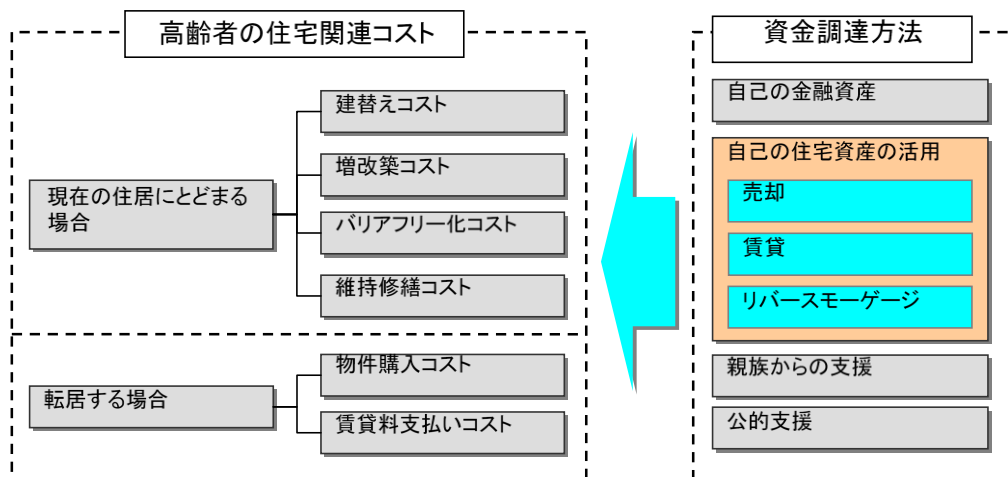


図 6-1 高齢者の住宅関連コストと資金調達方法のイメージ

表 6-2 高齢者の住宅関連コストと資金調達方法のイメージ

住み替え先	住み替え理由	住み替え例（立地，コストなど）
都心のマンションに移住	<p>子供の独立により家が広く感じる。</p> <p>毎日の掃除，2 階のベランダとの往復など，負担も増してきていると実感している。</p>	<p>ターミナル駅まで電車で約 10 分 駅から徒歩 6 分 延床面積：55 m²（1LDK+書斎） 価格：5,200 万円</p>
郊外の戸建住宅に移住	<p>騒がしい環境。もっと落ち着ける場所に住みたい。</p> <p>都会に住んでいると近所づきあひもさほどないので将来が不安だ。</p>	<p>ターミナル駅まで電車で約 55 分 駅から車で 10 分 中古住宅（築 4 年） 土地：200 m²，建物：80 m²（3LDK） 価格：1,600 万円</p>
海辺の戸建住宅に移住	<p>子供が独立したので必ずしも今の家に執着する必要はなく，環境の良いところに住みたい。</p> <p>憧れだった海辺の家に住みたい。</p>	<p>東京まで電車で 1 時間 10 分 駅からバスで 20 分，海岸まで 500m 中古住宅（築 13 年） 土地：170 m²，建物：90 m²（4LDK） 価格：800 万円</p>
高齢者住宅に移住	<p>自宅の維持修繕も大変だし，共働きだったので地域コミュニティとのつながりもない。</p> <p>快適な場所で新しいコミュニティに溶け込みたい。</p>	<p>東京まで電車で 30 分 駅からバスで 10 分 居住面積 40 m² 入居一時金：2,000 万円 健康管理費：800 万円（2 人分） 月額管理費：10 万円</p>
郊外の戸建住宅からサ高住に移住，自宅は賃貸に	<p>将来介護が必要になるという不安はあるものの，元気なうちは老人ホームには入りたくない。</p> <p>ただし，今の自宅を処分する決断はできない。</p>	<p>都心まで電車で 15 分 駅からバスで 20 分 居住面積 40 m²（1DK） 初期費用：60 万円 賃料・共益費：10 万円 自宅は貸し出し，毎月 10 万円の賃料収入</p>

6-5 グループインタビューの調査結果

6-5-1 50 歳代の男女（グループ 1）に対するグループインタビュー

6-5-1-1 参加者の属性

このグループの対象世代である 50 歳代は、1950 年～1960 年に生まれた世代であり、ワ
ンランクアップ消費世代と呼ばれている。幼少期を当時先駆けとなった核家族の中で育っ
た人たちも増えてきており、消費社会の申し子の存在であり、家族観についても前の世代
とは異なり、多様な価値観が芽生えた世代である。また、大学、短大卒も増加し、高学歴
化の先駆けとなった世代でもある。

マイホームの購入時期がバブル期の地価高騰期と重なっており、現時点で住宅を売却す
ると含み損を抱えている可能性が高い。また、近年の給与所得伸び悩みにより住宅ローン
の返済と合わせて、老後資金を十分に確保できていない可能性がある世代である。

参加者の属性をみると、男性、女性ともに 3 名ずつ、戸建居住者とマンション居住者も 3
名ずつとなっている。単身者が 2 名、夫婦のみ世帯が 2 名、子供と同居が 2 名となってい
る（表 6-3）。

表 6-3 グループ 1 の参加者属性

参加者	主な属性, 環境
A 氏	女性。戸建住宅に居住。住宅ローンが 20 年近く残っている。夫は 60 歳で、定年退職まであと 8 年。子供は全て独立している。夫の両親、自身の父親は他界している。ローン返済後の移住も良いかもしれないと考えている。
B 氏	男性。戸建住宅に居住。定年まであと 8 年。住宅の規模は 3LDK で、子供 2 名（高校 1 年、中学 1 年）と同居。生まれ育った地域なので、現住居に継続居住を希望している。
C 氏	女性。マンションで一人暮らし。一人娘であり、高齢となった母親のために近傍にマンションを購入した。ローン期間は残り 15 年程度。65 歳くらいまでは継続雇用を希望。母親の健康が不安になったら同居する必要があると感じている。
D 氏	男性。マンションに居住。妻が他界し現在は一人暮らし。住まいは 3LDK でローンは全て完済している。将来は田舎暮らしも良いのではないかと考えている。
E 氏	女性。マンションに居住。子供は独立。自身は一人娘で、最近、両親が住宅の建替えを行い、自身、娘夫婦の部屋も用意してくれている。現状は両親と同居の予定は無く、将来は同居か、現住居への継続居住か決めかねている。
F 氏	男性。戸建住宅に居住。妻、娘 2 人と同居。現住居は相続により取得したためローンはない。築 30 年以上であるため、今後の家族構成も踏まえつつ、改装、建替えを検討。両親は畑を含む土地を保有しており、自身もその一部を相続することになっているが、車がないと不便な場所であるため、移住すべきか悩んでいる。

6-5-1-2 結果概要

1) 現在の住居の問題点

住宅ローンを抱えている参加者が多いのが特徴であった。退職時までには繰り上げ返済しようという意志はあるものの、その後の資金計画については、一部参加者を除くと描ききれていないという感想が多く聞かれた。

現在保有している住宅に関しては老朽化などの課題を認識しつつ、子供と同居している場合などでは、「子供が独立してから考える」というように、今後の家族構成の変化が生じてから対策を決める姿勢が強く見られた。

高齢となった親族がいる場合には、近隣に居宅を構えるというケースや、就労をしているため、実家との距離と仕事上の利便性のバランスが取れる居住地を選択しているケースなどがみられた。

2) 将来の居住意向・予定

移住に対して肯定的な意見を持つ参加者は多かったものの、具体的な検討を始めている例はなかった。要因としては、「現住居の住宅ローンが残っており、返済するまでは次のビジョンが見えない」「現在は子供と同居しているものの、今後は独立なども見込まれており、今後の家族像が見えてこない段階では検討もできない」ことが背景にあるものと思われる。

将来の親の介護のために引越しをする可能性については、一部参加者は検討しているものの、仕事を抱えているうちは仕事上の利便性を優先したいという意向が強かった。定年後についても、「実家に帰郷することも選択肢のうちの1つだが、車がないと不便なところなので移住すべきかどうか悩んでいる」というように、首都圏における現在の生活利便性が低下することへの不安感が強いことがうかがえた。

3) 居住意向を決定する要因

現在のところは、「相続している家に居住」「親の近くに移住」「住宅を購入」など、現住居に住んでいる理由は様々である。子供の独立や親の介護の必要性など、夫婦（あるいは自分）以外の要素が居住意向に影響を及ぼす可能性が高いことがわかった。

子供のころから首都圏に居住している参加者からは現住居への愛着が強く、他地域への移住を希望する声は少なかった。

現実問題として、ローンが残っていること、将来の支出が読めないということも、新たな居住スタイルの検討を妨げている要因にもなっている。

4) 今後の資金計画

高齢期の資金計画について40歳代後半から検討・実行していく必要があると考える参加者がいる一方、前述のとおり、多くの参加者は住宅ローンを抱えており、住宅ローンの返済を終えた後の資金計画を考える余裕がないというのが実情であった。

マンション居住者は、値上がりしていく修繕積立金、戸建住宅居住者は将来のリフォーム費用の調達など、住宅の維持・管理に係る費用の増大に対する不安感が強い。

5) 住宅資産を活用した資金調達について

リバースモーゲージについては将来の資金調達の選択肢としては考えられるものの、融資額の少なさがネックになっており敬遠される傾向がある。

居住地を変更する場合には現住居の処分を前提として考えている参加者が多いものの、物件購入時からの資産下落が気になり、十分な資金を調達できない不安を抱いている。

6-5-1-3 グループインタビュー結果からの示唆

ローンの残債がある、子供の独立が済んでいない、現時点では親の介護問題がまだ発生していないなど将来の住まいに係る不確定要素が多く、かつ、現時点では、生活に困っているというわけではないことから、まだ将来の具体的な世帯像がつかめていない世帯が多かった。

ただし、将来的には何らかの居住環境を変化に迫られるだろうとの意識は強く持っているため、60 歳代以降の完全退職後を備え、現在の自らのおかれた環境を踏まえ、今後どのような選択肢がありえるのかという点について、より検討するための機会が与えられる必要がある。

6-5-2 60 歳～65 歳の男性（グループ 2）に対するグループインタビュー

6-5-2-1 参加者の属性

このグループの対象世代である 60 歳～65 歳は、1945 年～1950 年に生まれた世代であり、いわゆる団塊世代と呼ばれる世代である。幼少期を大家族の中で育ち、貧しいながらも自由で開放的な社会に生まれ、社会の多様化を経験して育った世代である。多くの人が中学卒、高校卒であり、就職時期がちょうど高度経済成長期にあたり、特に地方の中卒者、高卒者は金の卵ともてはやされ、東京に出てきた世代でもある。

マイホームの購入に関しては、早めに購入したもののバブル期の地価高騰前に購入しており、現在でも含み益がある可能性が高いが、購入が遅れた者は含み損を抱えている可能性が高い。現在は定年を迎え、完全リタイアした人と、再雇用制度で働いている人がいるが、老後に対する備えに関しては、50 歳代での給与の伸びに大きく影響される。

参加者の属性をみると、このグループは全員男性であり、戸建居住者とマンション居住者が 3 名ずつとなっている。単身者は 2 名、夫婦のみの世帯が 4 名となっている（表 6-4）。

表 6-4 グループ2の参加者属性

参加者	主な属性，環境
A 氏	都心のマンションで一人暮らし。海外をまたにかけ，近々起業予定。移住する予定は基本的にはない。
B 氏	郊外の戸建住宅在住。子供は独立し夫婦世帯。再雇用制度を活用し現在も働いている。将来は都心のマンションに住みたい気持ちはあるが，具体的な予定はない。
C 氏	23 区内の戸建住宅在住。一人暮らし。30 歳代で現住居を購入したが，バリアフリー対応はできていない。将来は都心のマンションへの転居も検討している。
D 氏	都心のマンションで夫婦世帯。自宅で個人事業を手がけている。マンションの老朽化が進み，不安を抱いている。
E 氏	23 区内の戸建住宅在住。再雇用制度を活用中。将来は郷里に一度戻り，現住居は子息に譲るが，介護が必要になった際には面倒を見てもらえればと考えている。
F 氏	郊外のマンションで夫婦世帯。郷里の母親の体調が優れないため，郷里に戻る予定だが，マンションの買い手がつかず困っている。

6-5-2-2 結果概要

1) 現在の住居の問題点

いずれの参加者も現在は健康面、体力面で問題はなく、現住居で生活ができているが、高齢の親と将来の自分の姿を重ね合わせ、将来の住まいや生き方に対して不安を抱くようになってきている。

また、子供が独立した後の子供部屋の有効活用（物置代わりになっている）や建築物そのものの老朽化が進行しており、対策が迫られていることを参加者自身も認識している。

2) 将来の居住意向・予定

参加者の中で首都圏以外への居住意向（予定）がある参加者は、いずれも郷里（実家）に帰るというケースであったが、その理由は、「親の介護によりやむを得ず」と「体が動くうちは郷里で過ごしたい」というものであった。

首都圏出身者の参加者の間には、田舎暮らしは利便性が低いというイメージが根強く、移住希望者はいなかった。郊外に居住する参加者からは、生活の利便性がより高くなる都心部への移住を志向する傾向が見られた。しかし、具体的な計画には入っておらず、現段階では漠然とした考えにとどまっている。

また、親の介護を経験したことのある複数の参加者は、当面は現住居への継続居住や都心マンションへの移住を考えつつも、最終的には高齢者施設に入所することも選択肢として考えていることが分かった。

3) 居住意向を決定する要因

居住意向については、自身の希望よりも配偶者（妻）の意向を優先するべきという意見が多数を占め、結果として多くの世帯は、現在の生活スタイルと変わらない形態を選択するのではないかという結論に至った。

また、自らが希望しているわけではないものの、子供側が二世帯住宅を提案しているという参加者がいたほか、若者の収入が伸び悩んでいる現実と直面し、子供の住宅取得の際の援助等を念頭に置きながら、現住居の活用方法を検討している様子もうかがえた。

仮に自らが移住を希望する場合は、単に良好な居住環境を求めるだけでは不十分という意見が聞かれた。特に男性の場合は、これまでの人生で培ってきたものを活かせるような環境でなければ、移住を決断しにくいとのことであった。また、前述のとおり、「都心のマンションに移住した後に、最終的には高齢者施設へ入所」というビジョンを描いていた参加者がいたように、「老後」を単一のものとみなすのではなく、高齢期の各ステージにおいて住まいに関するニーズが異なるという点についても着目しなければいけないことがわかった。

4) 今後の資金計画

いずれの参加者も年金など現在の収入で日常生活を送ることに對し問題がないとしており、今後の資金計画についても「将来購入するマンションを売却し高齢者施設に入居する」など比較的楽観的な考えを持っていることがわかった。

前述のとおり、日常生活を送るには現状の収入で十分にやっていけるが、高齢者施設に
入居する際などにはまとまった資金が必要であるという認識を持つ参加者もいた。また、
郷里の実家に移住する際のリフォームの費用を調達する仕組みはないか関心を持った参加
者もいた。

5) 住宅資産を活用した資金調達について

現住居の資産価値が購入時と比較して減少している可能性が高いという現実直面して
いるにも関わらず、維持・管理の面倒さから売却を選択しようとする回答者が多い。固定
資産税やマンションの管理費も負担が大きく、こういった資金負担から解放される売却が
選択される傾向がある。

しかし、当初は「賃貸は面倒」という理由で賃貸を敬遠していたが、グループインタ
ビューの中で賃貸の長期的な収支バランスについて詳細に説明すると、前向きな姿勢に転換
する参加者もいた。

リバースモーゲージについては、独身の参加者の中には関心を持つ者もいたが、利用可
能額の少なさから、多くの参加者は現時点での利用意向は低い。

6-5-2-3 グループインタビュー結果からの示唆

多くの参加者は、「都心居住」など、漠然とした将来の住まいのあり方に対するイメージ
を持っているものの、具体的な行動には移していない。一方、実際に移住を計画している
のは、親の介護など、必要に迫られて行っている例である。また、子供の方から二世帯同
居を提案してくる例もある。このほか、居住形態を決めるのは配偶者の意向によるところ
が多いという意見で一致するなど、60歳～65歳の男性は、自らの意思というよりも周囲の
意見に耳を傾け、最終的な判断を行うという傾向が見られた。このため、「郷里の実家に帰
る」「現住居を建替え（改修）して二世帯同居」といった状況に合わせた、支援策が必要に
なってくるものと思われる。

また、一部を除き多くの参加者からは「子供が自分の介護をすることは望まない」とい
う意見が聞かれた。そのような希望をする層の住まいの受け皿として、「江戸の長屋のよう
なコミュニティ」を創造するというニーズも一定あるものと思われる。

また、今後の住み替えの可能性について、「60歳代後半」という意見が多数聞かれた。前
述のとおり、60歳～65歳の男性は家族をはじめ周囲の意見を熟慮した上で最終決定する傾
向があることから、60歳代後半の移住を目指す場合は、長期間の検討・準備期間が必要で
あると思われる。

6-5-3 60歳～65歳（グループ3）の女性に対するグループインタビュー

6-5-3-1 参加者の属性

このグループはグループ2と同じく、1945年～1950年に生まれた団塊の世代である。参
加者の属性をみると、グループ2が全員男性だったのに対し、このグループ3は全員が女

性となっている。戸建居住者が4名、マンション居住者が2名となっている。単身者が2名で、夫婦のみ世帯が2名、夫と子供あるいは親と同居しているものが2名となっている。配偶者がいる者の配偶者は全員就労しており、本人の就労状態については、パートを含め、働いている者が4名、専業主婦が2名となっている（表6-5）。

表 6-5 グループ 3 の参加者属性

参加者	主な属性, 環境
A 氏	61 歳。戸建住宅に居住。夫は就労中で、自身もパートで働いている。子供は 3 人で、将来は現住居を娘夫婦に譲って、自身の面倒を見てもらいたいと考えている。
B 氏	62 歳。マンションに居住。夫は他界し、子供も独立したため現在は 1 人暮らし。娘がひと駅隣に住んでいる。将来は地方で気の合う人達との共同生活をしたいと考えている。
C 氏	60 歳。戸建住宅に居住。夫は 61 歳で、現在も働いている。夫と義父、次男の 4 人暮らし。自身の両親は 90 歳前後で、現在は有料老人ホームで生活している。息子が結婚し、夫婦だけになった後は、自分たちも有料老人ホームに移り住むことを考えている。
D 氏	62 歳。戸建住宅に居住。住宅はバブル期に購入。夫は就労中で、自身もパートで働いている。夫と息子の 3 人暮らし。娘は独立して近隣に居住。自身の両親は健在で弟が面倒をみている。移住の可能性もあるが、夫は地元出身で知り合いも多く、今後もここに住むものと考えている。
E 氏	63 歳。離婚歴があり現在は独身。継続雇用で 62 歳まで働き、現在はパート。仕事のほか、遊びでも積極的に活動している。現在は横浜にマンションを所有しており生活に便利だが、今後のことを考えるとどうしようかと思案している。
F 氏	63 歳。戸建住宅に居住。夫は就労中で、3 人の子供は独立している。現在は郊外の持家に住んでいるが、築 30 年が経過し、リフォーム、買い替え、建替え、都心への移住などを考え始めている状況にある。

6-5-3-2 結果概要

1) 現在の住居の問題点

子供が独立し、別の世帯を構えるなどして、部屋数が多すぎて持て余しているという意見が多かった。ダウンサイジングも検討したいが、子供と同居する可能性や子供が来訪した際の部屋の確保など、子供との関係性による要因で検討に踏み切れないという意見が多かった。

戸建住宅に居住する者は、多くがリフォームを実施済みであった。一部、オール電化やバリアフリーの対応を実施している。太陽光発電については、検討したもののコストの面から断念したという意見が多かった。

2) 将来の居留意向・予定

子供が独立している場合であっても、自身の住宅に余裕がある場合、近隣に子供が居住している場合には、二世帯住宅もしくは近居を望む意見が多かった。現時点で、子供世帯と具体的な話し合いを行っているという意見もあった。

自らは現在の居住地から離れたくないという意見が多い一方で、一部には、郊外への移住を希望する意見も存在した。

3) 居留意向を決定する要因

未婚や離婚などで単身世帯である場合や、配偶者の他界や子供の独立などで単身世帯となってしまった場合には、老後に備えた移住について、漠然としながらもイメージをもち、検討を始めている。

しかし単身世帯以外では、老後に対しての具体的なイメージをもてないようであり、自らの両親の老後の姿を、自らの老後のイメージとしているという意見があった。

多くの場合には子供はすでに独立しているが、一部にはまだ独立せずに親と同居している子供がいるケースもあった。そうしたケースでは、子供の将来の居住場所を確保することを、自らの居住環境の改善よりも優先する傾向にあることがわかった。

4) 今後の資金計画

株式への投資をしたりや投資用マンションを保有しているなど、現状において生活資金に不安がある状況にはない。ただし、自らが今後の居住環境を改善するためには、何らかの形で資金調達が必要であるとの認識を持っていた。資金調達のためには、売却、賃貸など居住住宅を活用する必要性を感じているケースも多かった。

5) 住宅資産を活用した資金調達について

他の選択肢との比較検討を行うことなく、単純に「自宅を売却して、施設に入居する」、「新たに買い換える」という意見があった。ただし、特にバブル期に住宅を購入した者について、居住住宅を売却した場合のキャピタルロス回避したいという意見もあった。

売却との見合いの中で、特に生活資金の補填や新たに入居する賃貸住宅の賃料と相殺が可能となる場合には、居住住宅の賃貸を選択するという意見もあった。

リバースモーゲージについては、ほとんどの参加者からは活用を希望する意見がなかったが、唯一、独身で居住住宅を相続する必要のない者から、他の手法との比較・検討可能性に関する意見がなされた。

6-5-3-3 グループインタビュー結果からの示唆

子供がまだ独立していない世帯や、独立した子供世帯が比較的近隣に居住している場合には、子供との同居や近隣のマンション等への住み替えを検討するというニーズが多く、自らの居住環境の選択に子供の意見が大きく影響を与えている点が特徴的であった。

ただし、介護については、子供の世話になりたいという意見は少なく、必ずしも介護のために子供を当てにしているということではないようであった。なお、すでに自らが親の介護の問題を経験している者は、基本的には親の介護のあり方を踏襲するかたちで、自らの将来の居住イメージを構築しているようであった。また、子供が独立している場合は、居住住宅を相続させたいという思いは少なく、自らの老後のために有効に活用したいという思いが強かった。

住宅をバブル時に購入したケースでは、単純に売却した場合には含み損の発生も想定されるところである。それゆえ、売却による含み損を回避するため、居住住宅を賃貸することを希望する者も存在したが、多くの場合、各手法との比較・検討をしないまま、単純に売却を選択する意見が多かった。現時点では、具体的な将来の居住イメージを検討しておらず、必ずしも経済的な合理性から判断しての意見ではなかったためと想定される。

自身が単独世帯を構成している場合については、将来の居住環境に関する検討を始めており、現在の居住住宅の活用方法について、具体的な比較、検討を行っている者も存在した。なお、独身世帯で特に相続の必要がない者の場合には、リバースモーゲージの検討可能性はある。

6-5-4 70歳以上の男女（グループ4）に対するグループインタビュー

6-5-4-1 参加者の属性

このグループの対象世代である70歳以上は、1940年以前に生まれた世代であり、戦前・戦中派世代と呼ばれる世代である。幼少期を大家族の中で育ち、「節約する」「物を大事にする」「我慢する」といった素養が身についていると同時に、「男は仕事、女は家庭」という家庭観を持っている世代である。団塊世代と同様に多くの人が中学卒、高校卒であり、就職時期がちょうど高度経済成長期にあたり、特に地方の中卒者、高卒者は金の卵ともてはやされ、東京に出てきた世代でもある。

マイホームの購入に関しては、多くの人がバブル期に入る前に購入しており、含み益がある可能性が高い。現在は完全退職をしており、就労期に節約精神でこつこつためてきた貯蓄と年金で悠々自適に暮らしている人が多いと思われる。

参加者の属性をみると、このグループは男性、女性がそれぞれ3人ずつであり、戸建居住者とマンション居住者が3人ずつとなっている。夫婦のみの世帯が4名、子供と同居している世帯が2名となっている（表6-6）。

表 6-6 グループ 4 の参加者属性

参加者	主な属性、環境
A 氏	男性。戸建住宅に妻と居住。子供は独立し、家が広すぎて困っている。現在は介護の必要はないが、貯金を使い果たした際の不安がある。安全面を考慮しマンションへ移住するか、リフォームして、現在の家に住み続けるか決めかねている。
B 氏	男性。マンションに平成 6 年から妻と居住。子供は全て独立。管理面ではマンションの方が楽であるが、管理費や修繕積立金などの費用が発生するのが難点である。また、固定資産税、都市計画税の負担感がある。
C 氏	女性。戸建住宅に約 30 年前から居住。約 5 年前に屋根や水周りのリフォームを行ったが、バリアフリーの対策を講じていない。未婚の息子と同居。現状でどうか生活を維持しているので、あまり老後の暮らしについて切実に悩んでいない。
D 氏	女性。戸建住宅に夫と居住。2 人の子供は独立し近隣に居住。自宅は耐震、バリアフリーともに未対応で、管理に負担感がある。地域に愛着があり、近隣に子供いるので、現住居に近く、小さくて良いマンションを探している。
E 氏	女性。マンションで夫、息子と居住。近くに畑を借りて野菜作りなどを楽しんでいる。以前は戸建住宅で両親と同居していたが、両親が退職後 70 歳で住宅を売却したため、自身もマンションへ移住した。父親への遠距離介護の経験から、高齢期は、ただ暮らすだけではなく、生き甲斐が必要であるとの思いが強い。
F 氏	男性。マンションに居住。3 人の子供は全て独立。母親を引き取ったが、エレベーターが未設置、定期的な通院が必要などの理由で、介護付き有料老人ホームへ入居させた。現住居を売却して近隣のマンションを購入、娘の近くに移住、実家の売却益で実家近くのマンションを購入などの選択肢で悩んでいる。

6-5-4-2 結果概要

1) 現在の住居の問題点

戸建住宅の場合には、築年数が経っており、老朽化が進んでいるため、大規模なリフォームの必要性が生じている。また、マンションの場合には、設備の老朽化やバリアフリーという観点から、将来的にはリフォームもしくは住み替えを検討しなければならないという意見もあった。

子供の独立後、住宅が広すぎて管理が面倒になっている。

2) 将来の居留意向・予定

現状で夫婦が健在かつ健康に問題がないため、将来の居住環境についての具体的なイメージに関する意見は少なかった。また、現状の生活に大きな不満を抱えているという状況も少なかった。ただし、介護が必要となった場合など、将来の漠然とした不安を抱えているようであった。

介護について、子供を当てにしているという意見はほとんど無かった。子供を当てにせず、近隣住民や親族などの地縁や血縁などを大事にすべきという意見もあった。

3) 居留意向を決定する要因

介護について、極力子供の世話になりたくないという思いが強い一方、夫婦のいずれかが他界し独居になった場合で、近隣に子供が居住している場合には、子供世帯との同居を選択せざるを得ないだろうという意見があった。ただし、本件について、子供世帯と十分に話し合っている状況にはない。

4) 今後の資金計画

具体的な資金計画を検討しているケースは少なかったが、もしも建替え、住み替え、大規模リフォームを行うこととした場合には、貯蓄だけでは資金が不足していることを認識している。

5) 住宅資産を活用した資金調達について

居住住宅を売却した場合に得られるキャッシュに対し悲観的であり、可能であれば定期的にキャッシュの得られる賃貸を希望する意見が多く、移住・住みかえ支援機構（以下、「JTI」とする。）のマイホーム借上げ制度に高い興味を示していた。ただし、既に自らの親の住宅を賃貸した経験などがある者では、賃貸住宅とすることの管理の煩雑さ、賃料の不安定さを認識しており、長期安定的な賃貸条件を望む意見があった。

6-5-4-3 グループインタビュー結果からの示唆

現状の年金収入等において生活する分には不自由は感じておらず、建替え、住み替え、リフォームといった居住環境改善ニーズについて、あまり意識しない傾向にあった。ただし、住宅の老朽化やバリアフリーへ未対応となっているなど、現在の居住住宅に継続的に居住するためには、ある程度まとまった資金が必要となるということを漠然と意識していた。

なお、介護にあたっては、子供の世話になりたくないという考えが強かった。しかしながら、実際に健康に不安が生じた場合や夫婦のどちらかが他界して独居になった場合について、近隣に居住する子供を少なからず当てにしているという面も明らかになった。

全体的に居住環境の改善に関するニーズは少なく、住宅資産の活用方法について十分な比較、検討をしている状況になかったが、万が一、現在の住宅が不必要となった場合には、売却するよりも賃貸を希望するという意見が多かった。ただし、親の住宅を賃貸住宅として運用した経験のある者からは、賃貸住宅の管理に係る煩雑さ、賃料の不安定さに関する発言があり、賃貸住宅経営の未経験者が高齢期に差し掛かってから賃貸住宅経営を始めることの難しさも明らかになった。

第7章 子育て世帯の住宅・資金ニーズに関する意識の把握

7-1 はじめに

第6章でみたように、高齢者世帯を対象としたグループインタビューから、高齢者世帯の土地・住宅資産の活用には、高齢者世帯自らの意向だけというより、彼らと子との関係を通して、彼らの子側の意向が影響を及ぼしていることが明らかになった。

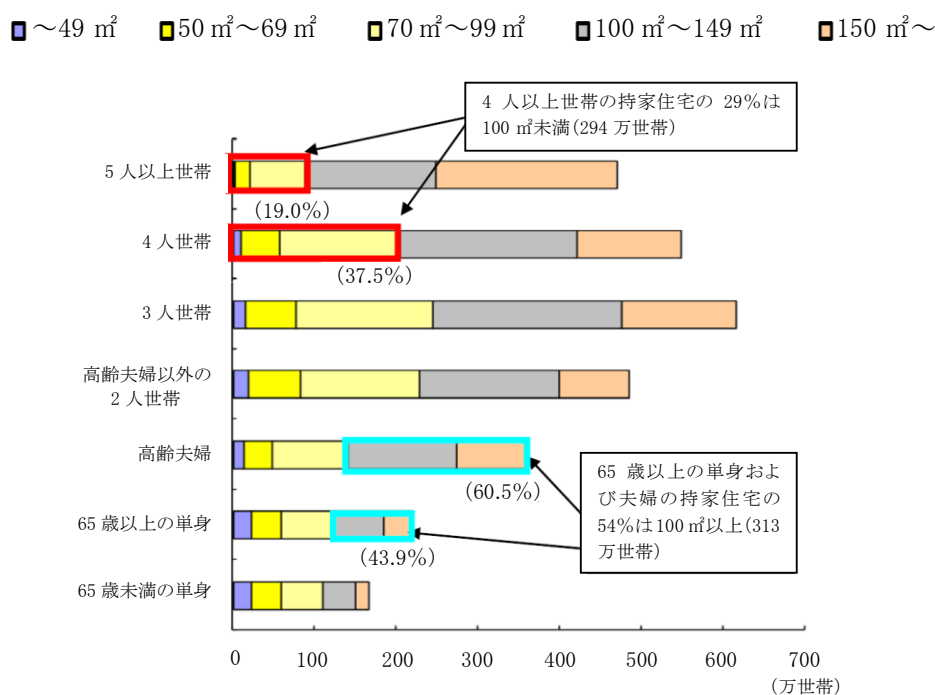
現在の高齢者世帯の子世代に相当するのは、主として子育て世帯と考えられ、彼らの住まい方に関する意向や親との関係等を把握することは、高齢者の土地・住宅資産の有効活用を考える上で有用と考えられる。そこで、本章では子育て世帯を対象としたグループインタビュー結果から、子育て世帯の住宅・資金ニーズを明らかにしていく¹³。

7-2 子育て世帯へのグループインタビュー実施の目的

第5章では、高齢者の住み替えの潜在的なニーズがあることが明らかにされた。しかし、実際には、様々な理由により、住み替え（現在のニーズにあった住環境の実現）は進んでいないことも明らかになった。結果として、子育て対応型の住宅で夫婦のみあるいは単身世帯が高齢期を過ごす「ミスマッチ型持家」が大量に発生し、中古住宅市場に物件が供給されないという事態に陥っていることが想定される（図7-1）。

¹³ 詳細については、酒井達彦，中島裕之，明野斉史（2012）「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」国土交通政策研究第104号を参照。

持家世帯類型別床面積構造(平成 15 年)



持家世帯類型別床面積構造(平成 20 年)

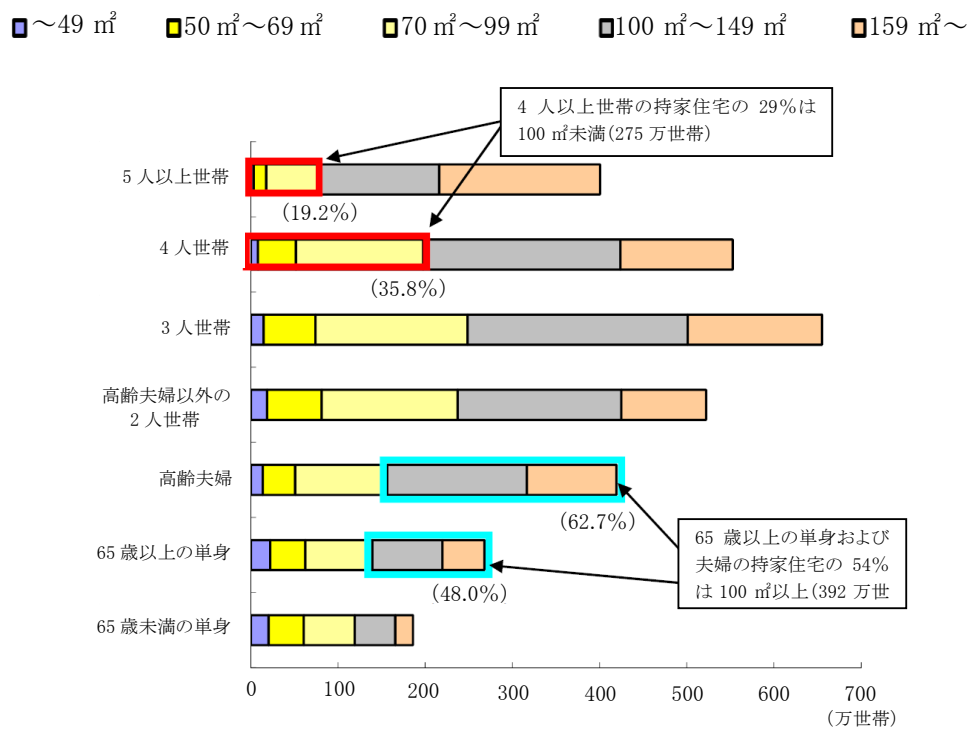


図 7-1 高齢者世帯と子育て世帯の住宅のミスマッチ

出典: 社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第27回)(平成22年8月30日)配布資料より抜粋

高齢者が住み替えをしない最大の理由は現在の住宅に住み続けたいからであるが、その一方で経済的理由（現在の住宅が処分できない）により住み替えを断念している高齢者がいる。そこで多くの高齢者が居住しているファミリー向け住宅の「次の住まい手」として期待される 30 歳代子育て世帯を対象に、住宅に対するニーズ（新築住宅と中古住宅の選好）、特に中古住宅に居住する際の留意点、住宅に投資できる金額等を把握することを目的として、グループインタビューを実施した。

7-3 グループ分けと参加者の属性

ネットリサーチ・アンケート調査会社に登録しているサンプルの中から、首都圏 1 都 3 県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の 30 歳代の子育て世帯で現在、賃貸住宅に居住している男女 12 人を抽出した。なお参加者の属性は、比較的廉価な価格（賃料）で質の高い住宅への居住を希望する可能性がある層という観点から、「年間世帯収入が 500 万円程度であること」、「親世帯と別の世帯を形成していること」、「将来的な住み替えニーズがあること」とした。

その男女 12 人を将来の希望居住形態別に、「マンション（持家）」「戸建（持家）」「賃貸住宅」の 3 グループに分類し、「所有形態の選好（持家か賃貸か）」、「立地面、住宅面（築年数、設備）、資金面など住み替えに関わる諸条件」、「親との関係（居住地への影響、将来の相続の有無）」の 3 つの視点から、平成 23 年 10 月にグループインタビューを実施した。

表 7-1 グループインタビュー対象者の条件設定

参 加 者 の 属 性	共通条件	年齢	30～40 歳の男女
		居住地域	1 都 3 県居住者
		所得	年間世帯収入 500 万円程度
		その他条件	親世帯と別の世帯を形成していること 子供が少なくとも 1 名以上いること 将来的な住み替えニーズがあること
	グループ ピ ン グ	居住志向	確認事項
		グループ 1 : マンション (持 家) を希望	新築・中古の選好 持家・賃貸の選好 親の居住不動産に対する考え方 住宅を決定するにあたってのポイント 今後の資金計画 など
		グループ 2 : 戸建 (持家) を 希望	
		グループ 3 : 賃貸を希望	
	属性に関 する事前 確認事項	現在の住宅の種 別	現在の居住住宅の「戸建」「マンション」「分譲」「賃 貸」の別
		子供の数	「小学校低学年以下」「小学校高学年以上」の子供の 人数
		理想の建物状態	「新築」「中古」の選好
		理想の居住形態	「持家」「賃貸」の選好
		住み替えニーズ	「住み替えニーズがある」人を対象として選定
		世帯主通勤先	世帯主の就業先の都市名
		親からの住宅の 相続可能性	1 都 3 県における親の居住不動産の有無と相続可能 性について

7-4 グループインタビューの調査結果

7-4-1 マンション（持家）への住み替えを希望する男女（グループ 1）に対するグループインタビュー

7-4-1-1 参加者の属性

このグループの対象者は、次に住み替えるならば分譲マンションを購入したいと考えている、首都圏の子育て世帯の男女である。参加者の属性をみると、男性、女性がそれぞれ2名ずつであり、子供が2人いる世帯が3名、子供が1人の世帯が1名となっている。民間の賃貸住宅に住んでいる人が3名、社宅に住んでいる人が1名となっている（表 7-2）。

表 7-2 グループ 1 の参加者属性

参加者	主な属性, 環境
A 氏	女性。夫と子供 2 人。埼玉県内の夫の社宅に住んで 7 年目。2LDK で部屋が狭いのが悩み。具体的ではないが物件チェックはしている。
B 氏	男性。妻と 4 歳の子供 1 人。23 区内の 2DK の賃貸に 8 年間住んでいる。最近、賃貸に住み続けるか、持家（マンション）にするかを具体的に検討している。
C 氏	男性。妻と子供 2 人。神奈川県内の賃貸のテラスハウスに居住しているが、最近手狭さを感じている。新築のマンションのモデルルームを見学中。
D 氏	女性。夫と子供 1 人。千葉県内の駅から徒歩約 10 分の賃貸住宅（1 階）に住んでいる。夫の持ち物が多く、1 部屋使っている。このため、2LDK だがほぼ 1LDK となってしまう。

7-4-1-2 結果概要

1) 現在の住居の問題点

賃貸住宅に多く見られる浴室・トイレ一体型のユニットバスや収納の狭さ、老朽化などが、主な課題として挙げられた。

また、夫婦二人の時はなんら問題なかった住宅の造りが、子供の誕生や成長によって、事故を引き起こす可能性のある造りへと変化してしまったということも指摘された。

2) 持家の良さ

高齢期になっても賃貸住宅に住み続けることができるのかという不安は、持家取得に突き動かす大きな要因の一つになっている。また、住宅に関する費用を払い続けることによる資産形成という側面からも持家のメリットを感じている。ただし、資産価値の上昇に関する期待はない。

「賃貸では壁等に自由に画鋲を打つことができないが、持家なら気兼ねなく打てる」、「子供が壁に落書きしても、敷金のことなどを気にする必要がない」などといった住宅の使用に関する制約がないことを指摘する参加者もいた。

3) 住宅を探す上での課題

予算面の制約から中古物件もやむなしと考えている一方、35年ローン等の借り入れに対しては慎重である。住み替えの際の立地に関しては、親の実家の近くというのも念頭に置いている。

また、子供の学区のことや公園や小学校、病院が近くにあることなどを挙げる参加者もいた。

4) 賃貸住宅に対する思い

賃貸住宅はデメリットばかりではないと考えているものの、敷金・礼金など、居住者にとって「無駄」と感じる出費が多いことなどが課題となっている。JTIの定期借家契約の仕組みについては、魅力的であるものの、3年という期間の短さを指摘する声があった。

また、賃貸は狭くて不便という先入観をもっている。

その一方で、賃貸であれば、修繕等は家主がやってくれるなど管理の面でのメリットも指摘された。

7-4-2 持家(戸建)への住み替えを希望する男女(グループ2)に対するグループインタビュー

7-4-2-1 参加者の属性

このグループの対象者は、次に住み替えるならば戸建住宅を購入したいと考えている、首都圏の子育て世帯の男女である。参加者の属性をみると、男性、女性がそれぞれ2名ずつであり、子供が2人いる世帯が3名、子供が1人の世帯が1名となっている。公的な賃貸住宅に住んでいる人が2名、民間の賃貸住宅に住んでいる人が2名となっている(表7-3)。

表 7-3 グループ 2 の参加者属性

参加者	主な属性，環境
A 氏	女性。夫と 8 歳と 6 歳の子供 2 人。現在，23 区内の UR 住宅に住んでいるが，ぼんやりと持家にするか，賃貸にするのか検討中。
B 氏	男性。妻と 3 歳と 0 歳の子供 2 人。23 区内の民間賃貸住宅に居住しているが，更新時期が近づいているため，持家取得も視野に入れている。
C 氏	男性。妻と 3 歳の子供 1 人。埼玉県内の民間の賃貸住宅の在住（1LDK）に在住。職場まで車で約 1 時間かけて通っているが，手間を考えると住み替えも難しいと感じている。
D 氏	女性。夫と 7 歳と 2 歳の子供 2 人。千葉県内の UR 住宅に引っ越したばかり。今すぐではないが，持家はほしいと考えている。

7-4-2-2 結果概要

1) 現在の住居の問題点

現在の賃貸住宅では面積が狭い、また周囲への騒音などから、子供たちがのびのびと暮らせないという問題点が指摘された。特に、騒音問題を避けるという意味で、将来は戸建を希望する傾向が見られる。

2) 持家・賃貸の選好と、持家購入に際しての不安

持家（戸建）、特に新築住宅に対する人気が高い。一方、住宅購入に際しての資金計画に際しては、頭金を一定程度準備する必要性は強く感じているものの、現状はその準備が十分ではないと感じている。

3) 持家に対する資産意識について

住宅に求めるのは現在の自分たちの質の高い暮らしをサポートする役割であり、将来の資産形成の可能性については全く考えていない、あるいは悲観的と言える。

4) 賃貸住宅への今後の居住について（定期借家物件も含む）

現状では賃貸住宅に対して大きな不安はなくても、高齢期においても同じ条件で借りられるのか、また、現在と同水準の家賃を支払うことができるのかといったことに対する不安は大きい。さらに、JTI 物件のような、廉価な定期借家契約の物件に対しては、子育ての継続性の観点から、10 年程度は継続居住できるタイプのものを望む声が多かった。

5) 居住地の立地的な条件について

現状の立地条件が最善と考えている声が大半を占めた。ただし、子供にとって良い環境であること、配偶者の同意を得られることという 2 点をクリアすれば、郊外等への住み替えも検討されうることがわかった。

6) 新築住宅が好まれる理由、中古住宅に求められる点

多くの参加者は新築住宅を希望しているが、予算の制約から、中古住宅も選択肢に入れるという傾向も見られる。築年数の目安は 20～30 年だが、物件次第という状況である。

7) 理想のコミュニティについて

子供がうるさくしても理解してくれる同年代の子育て世帯がいることが安心感につながるといった意見が大勢を占めた。

7-4-3 賃貸住宅への住み替えを希望する男女(グループ 3)に対するグループインタビュー

7-4-3-1 参加者の属性

このグループの対象者は、次に住み替えるならば賃貸住宅に住み替えたいと考えている、首都圏の子育て世帯の男女である。参加者の属性をみると、男性、女性がそれぞれ 2 名ずつであり、子供が 1 人の世帯が 3 名、子供が 2 人の世帯が 1 名となっている。公的な賃貸住宅に住んでいる人が 1 名、社宅に住んでいる人が 1 名、自宅を所有しているが現在単身赴任している者が 1 名、民間の賃貸住宅に住んでいる人が 1 名となっている（表 7-4）。

表 7-4 グループ 3 の参加者属性

参加者	主な属性，環境
A 氏	女性。子供と 2 人暮らし。公営住宅に約 4 年住んでいる。築 20 年ほどで，やや古めである。
B 氏	男性。妻と子供 2 人。千葉県内の社宅在住。通勤の不便さが課題。
C 氏	男性。妻と子供 1 人。神奈川県内に妻の両親と一緒に家を建てたが，自分だけは単身赴任をしている。以前は同居していた
D 氏	女性。夫と 1 人の子供がいる。東京都内で，駅から 20 分ほどの 1LDK のマンションに住んでいる。静かで気に入っているが，3 人で住むには狭いのが悩みである。

7-4-3-2 結果概要

1) 現在の住居の問題点

現在の賃貸住宅では面積が狭い、また子供の出す騒音などが問題という声が目立った。子供のことなどを考え、住み慣れた地域での住み替えを希望する参加者が多かった。

2) 賃貸のメリット

持家の場合は、住宅の維持・管理に関する手間や費用がある一方、賃貸住宅の場合は家主が面倒を見てくれるというメリットが大きいと感じている。また、大地震の際のリスクについても認識されている。さらに、将来は実家で同居という可能性もある参加者は持家取得に慎重であった。

3) 賃貸のデメリットと言われる点（資産形成できない等）に対する考え

持家の資産性には大きな期待はしておらず、また、子供に資産を残すこともあまり考えていなかった。

4) JTI の制度について

制度自体は魅力的であるものの、居住期間に制限が出ることにに対する不安は大きい。子供が義務教育を終了するまでの期間は、同一地域に居住したいというニーズは大きい。

5) 中古住宅居住の条件

築年数としては10～20年程度が目安。ただし、水周りを中心にしっかりとしたリフォームが必要であると考えていた。

6) 居住地のコミュニティについて

慣れないコミュニティに入り込むことに抵抗はないという意見がある一方、事前に自分たちが希望する環境に適合したものか見極めた上で選択するという参加者もいた。なお、高齢者がいるコミュニティは、安心感があるなどの理由から、肯定的に受け止められていた。

7-4-4 ヒアリング概要のまとめ

各グループインタビューの回答結果を、共通の質問事項（現住居への不満、住み替えを行う際に重視したいこと、中古住宅への住み替えの適否、理想の住環境・コミュニティ像、住まい方に関する親との関係）で取りまとめた（表 7-5）。

表 7-5 各グループの住居に対する認識の比較

	持家（戸建）への住み替え希望者	持家（マンション）への住み替え希望者	賃貸への住み替え希望者	まとめ：各グループ共通
現住居への不満	子供が騒がしいと隣近所、上下階の方に迷惑をかけてしまう	模様替えも容易にできない 将来のことを考えると契約更新時の賃料改定が不安	以前は持家を考えていたが、東日本大震災以降災害リスクを考えるようになった。賃貸であれば地震で家がつぶれても持家よりかは大きな損にはならない	狭い。子ども部屋、収納スペースが確保できる広さがない 設備が古く、使い勝手が悪い。特に水回り（台所、浴室、トイレ）
住み替えを行う際に重視したいこと	できる限り長く住み続けられる住環境、住宅であること	自身や親の家の近くであること マンション固有のコスト（修繕積立金、管理費・共益費）	ライフスタイルに合った住宅であること 経済的負担（引っ越し代、敷金・礼金、契約更新時の改訂賃料等）	立地全般（通勤、通学、買い物の日常の利便性等） 周りのコミュニティの状況 住宅の設備が新しいこと
中古住宅への住み替えの適否	希望する立地・広さで、新築の場合に住宅ローンが退職までに完済できなければ、中古住宅もやむを得ない	マンションの場合、戸建て以上に外見や設備で新築と中古に差があるように思える 周りの同世代のマンション購入のほとんどが新築 新築であれば、従前の居住者の状況などを気にしなくていい	立地やコストを優先。新築であることに越したことはないが、最優先条件ではない	持家希望者は新築を重視し、中古住宅を敬遠する傾向にある マンション希望者の場合、この傾向が強い 他方、賃貸希望者は必ずしも新築を必須条件とはしていない
理想の住環境・コミュニティ像	参加者自身と同じ年代、世帯状況のコミュニティであることを重視している。お互いに同じような事情を抱えていることが分かると安心感が持て、相談もし易いから、とのこと モデルルームに足を運ぶ時に自身以外の来訪者も見ているという回答もあった		立地面（通勤・通学面、周辺の利便性）を重視している。コミュニティも良いことに越したことはないが、賃貸の場合には決め手となり難いとの回答が多かった	持家希望者、特にマンション希望者の回答からは、他の購入予定者と自身との同質性を重視している傾向が見受けられる 他方、賃貸希望者の回答からは、持家希望者より立地面（通勤・通学、周辺の利便性）の重視度が高く、周辺コミュニティを判断の決め手とはしていない傾向が見受けられる
住まい方に関する親との関係	親の意向として、同居したい／迷惑をかけたくないという同居したくないという双方の声があった 参加者である子育て世帯側は、今のところは積極的に親との同居を望んでいない回答が多かったが、参加者自身あるいは配偶者が長男／長女の場合は、将来的な親の世話の必要性を意識して、自身の希望する住み替え先（持家戸建であるいはマンション）で親との同居を考えている。その場合でも、二世帯住宅や近所で別々に住むこと、同じマンションの違う部屋に住むことを理想としている回答もあった		親が同居を希望していない参加者が多かったため、「近くに親が住んでいることを住み替え検討において優先するか」という質問を行ったところ、総じてお互いに何かあった場合に駆けつけることが可能な距離があればそれで十分である、という声が多かった	持家希望者からは、将来的な親の世話を意識した回答があった 他方、賃貸希望者からは、親側からも子育て世帯側からも同居や近居を積極的に希望しておらず、付かず離れずの適度な距離感を重視しているようである

7-4-5 グループインタビューからの示唆

グループインタビュー参加者の間での共通点は、持家に対する資産性を期待していない点である。自分たちが快適に暮らせる環境を実現することが最大の目標であり、その後の資産価値については、重視していないという傾向がうかがえた。

持家住宅と賃貸住宅を希望する理由の差異としては、「敷金・礼金などを看過できない無駄な費用と見るか（持家取得派）」「持家の維持・管理にかかる手間や費用が大きな負担と見るか（賃貸住宅派）」が考えられる。また、賃貸住宅派は、各年代のライフスタイルに応じた居住形態を選べるメリットを考える一方、持家派からは、高齢期になっても現在と同じ水準の賃料を払い続けることができるのか、また、物件を借りられるのかということに対する不安も聞かれた。

JTI が実施している定期借家契約による廉価な賃貸住宅の提供については、魅力的なプログラムであるという評価の一方、3年単位の契約による居住の不安定性を指摘する声もあった。

中古住宅については、築年数は一定期間までは許容する一方、水周り、耐震性などの補強などは求められる。

以上のように、賃貸住宅、中古住宅に対するニーズは小さくはないものの、より良い条件の物件を、子育て世帯のライフスタイルに合わせる（例：子供の中学卒業までは同一地区内で居住したい）形で提供することが求められる。

7-5 高齢者世帯、子育て世帯の住まいに対する意識

一般的に、住宅ストックの循環というときには、高齢者の所有している子育てを終えたファミリー向け住宅にこれから子育てを行う世帯が移り住むことを想定している¹⁴。

そのため、高齢者や子育て世帯の住宅・住環境や住み替えに関するニーズ調査は数多く行われているが、通常アンケート調査では、回答の選択肢や紙幅に制限があり、その選択肢を選んだ背景まで聞き出すことが困難であり、かつアンケート調査では具体的な例示を示すことが困難なために、回答者に現住宅での継続居住以外の老後の住まい方について明確なイメージを持たせることが困難である。その結果、「特に考えていない」や「その他」という回答が多くなり、住み替えに関する潜在的なニーズが具体的に示されにくくなっている可能性もある¹⁵。

そこで、潜在的ニーズを詳細に把握するために、様々な老後の住まい方を提示しながら参加者と対話を行い、各人の事情に合わせて回答を引き出すことが必要であると考え、子供の独立等により世帯構成の変化が起こり始めた「50 歳代」、65 歳の完全退職を目前に控えた「60～65 歳代（団塊世代）」、リタイア後数年を経た「70 歳代」の三世代に対してグル

¹⁴ 横浜市や富山市が実施している住み替え支援制度など。

¹⁵ 平成 20 年の『住生活総合調査』において、「高齢期における住宅・住環境改善ニーズ」に関する質問をしたところ、『住み替え派』は約 1 割、『継続居住派』が 2 割弱、『特に考えていない』が約 7 割となっている。

ープインタビューを行った¹⁶。

また、高齢者が所有している住宅の次の居住者になるのは高齢者の子供世代に相当する子育て世帯であることから、子育て世帯が住み替えを行う際に重視したいことや中古住宅への住み替えの適否、住まい方に関する親との関係等について、子育て世帯に対してもグループインタビューを行った¹⁷。

7-5-1 高齢者の住まい・住み替えに対する意識

グループインタビューの結果、多く的高齢者は現在の居住環境に対して何らかの不安や不満を抱いており、状況を改善したいと考えていることがわかった。具体的には、現段階では日々の生活に問題はないものの将来に向けてバリアフリー化の工事をするかどうか、子供との関わりを重視して子供が居住する地域へ移住するかどうか、あるいは生活の利便性の高い都心部へ移住するかどうか、などであった。

子供の近くに移住したいという希望を抱いている参加者の場合、現居住地と子供の居住地周辺の居住環境や利便性が類似しているのであれば、現居住地のコミュニティよりも子供との近接性を選択する意向が強いことがわかった。また、家族との関係について述べていない参加者についても、買い物や娯楽、医療など生活に便利な都心部での生活を希望するケースが多くみられた。

老齢期は趣味に使える自由時間が増える一方、医療や介護の助けが必要になるという前提のもと、グループインタビュー参加者の多くからは、これまで積み上げてきたライフスタイルを変えるよりも、現在の生活の利便性の維持・向上を求めている様子がうかがえた¹⁸。

7-5-2 子育て世帯の住まい・住み替えに対する意識

子育て世帯は、子育てを開始し、子育て世帯同士の交流が始まった時点で、他地域への転出可能性は低くなる。特に、保護者自身が同一地域で生まれ育ち、住み替えを経験したことがない場合は、他地域への転出可能性はさらに低くなるものと考えられる。希望する居住環境、予算制約、子供の成長（誕生）という条件の下で折り合いがつかず、やむを得ず現在の住宅に住み続けている子育て世帯が多くみられた。

持家住宅と賃貸住宅を希望する理由としては、持家派は「敷金・礼金などは看過できない無駄な費用である」、「持家であれば、ローンの返済が終われば、老後の居住場所を確保できると同時に、賃料を支払う必要がない」といったことをあげ、一方、賃貸派は「持家の維持・管理にかかる手間や費用が大きな負担となる」や「各年代のライフスタイルに応

¹⁶ 「60～65 歳代（団塊世代）」については、男性がセミリタイアの状況にあり、男女それぞれの意見が異なる層であると考えられるため、男性、女性でグループを分けた。

¹⁷ 子育て世帯のグループインタビューは、今後の住まいの所有・住居形態希望別に、「持家（戸建）」、「持家（マンション）」、「賃貸」の3つのグループに分けて行った。

¹⁸ 近年、「アクティニア」と呼ばれる知的好奇心をもって自立した生活を送っている行動的な高齢者が注目を浴びているが、今回実施したグループインタビューの参加者の中には、「アクティニア」に該当する人はあまり見受けられなかった。

じて居住形態を選べる」といったことをあげている。

JTI（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）が実施している定期借家契約による廉価な賃貸住宅の提供については、同契約により家賃が安くなることを評価しつつも、居住の安定性の観点から、少なくとも子供が義務教育を終了するまでは居住を保証されることが必要であるという意見が目立った¹⁹。

中古住宅については、水周り、耐震性に問題にないのであれば、築年数は20年程度までは許容するという意見が多かった（表7-6）。

7-5-3 子育て世帯が高齢者の住宅ストックを活用する上での留意点

子育てを開始し、子育て世帯同士の交流が始まった時点で、他地域への転出可能性は低くなる可能性がある。特に、保護者自身が同一地域で生まれ育っている場合については、他地域への転出可能性はさらに低くなるものと考えられる。他地域に転出する場合でも、親の実家との近接性や通勤の利便性など、条件は厳しく、住宅の質や広さだけでは、これまで縁のなかった地域への住み替えは困難が生じると想定される。

なお、本グループインタビューにおける参加者は、住宅の資産性に対する期待はほとんど抱いていなかった。持家を選択する理由は、「自分たちが望む住宅の形を実現できること（質が高まること）」と「高齢期になっても安心して住むことのできる場所を確保できること」に集約される。このため、賃貸住宅においても、上記条件をクリアする住宅を提供できれば、魅力を感じる子育て世帯も多数あるものと考えられる。

また、定期借家契約については、同契約により家賃が安くなることを歓迎しつつも、居住の安定性の観点から、少なくとも子供が義務教育を終了するまでは居住を保証されることが必要という意見が目立った。こうした子育て世帯のニーズを契約にどのように反映していくのが課題である。

¹⁹ JTIのマイホーム借り上げ制度では、賃借人との契約期間は原則3年の定期借家契約となっている。

表 7-6 高齢者世帯と子育て世帯の住宅に関する意向

	高齢者世帯	子育て世帯
資金状況	住宅ローンを完済した世帯は年金受給等により比較的余裕がある。	住宅購入に際しての頭金を十分に確保する必要があると考えている。
住み替えについての意向	子供との同居, 近接居を除くと住み替え意向は低い	住み慣れた地域内（特に学区）での転居を希望。
新築・中古の選好	—	新築を希望するものの、価格面で折り合いがつかず、消極的理由で中古を選択するケースが多い。
持家・賃貸の選好	—	将来も住み続けるかはわからないが、当面は賃貸住宅でも問題ないという考え。
理想の住環境	都心居住が1つの理想だが、地方出身者は郷里に戻るのも選択肢。	持家希望者は周辺コミュニティを重視。賃貸希望者は買い物等の生活環境の利便性を重視。
住み替え条件	自宅が一定価格で売却されること。	住宅の広さや価格は必ずしも重要ではなく、住み慣れた地域にとどまることを最優先。
親（子供）世帯との同居意向	同居を強く望むわけではないが、近居を希望。	親との同居を強く希望せず、近居が理想の傾向。
住宅資産の活用方法	「面倒なので売却」が主流だが、賃貸も一定の可能性はある。	住宅を「資産」としてはあまり考えていない。

出所: 山田直也, 中島裕之, 明野齊史「高齢者の住み替えに関する意識および住み替え実態の考察～デンマーク, アメリカ, 日本の各種アンケート調査から～」PRI Review 46 号, 国土交通政策研究所, 2012 年, p.50

第 8 章 高齢者の住み替えプランの検討

8-1 はじめに

第 6 章では 50 歳代から 70 歳代の中老年世帯を対象として、第 7 章では子育て世帯を対象として実施したグループインタビューの結果をみてきた。この 2 回のグループインタビューや海外事例調査などから、「我が国の高齢者のライフスタイルに合わせた適切な住み替えの促進」と「高齢者の住宅資産を活用した資金調達手法の確立」を目指す上で、以下の点が確認された。

まず一点目が、高齢者が自らの生きる意義を見出し、主体的に行動するための住まいを提供する必要があるということであり、二点目が、我が国、諸外国を問わず、大多数の高齢者は住み慣れた我が家で生涯を過ごしたいと望んでいることを考慮する必要があるということ、そして三点目が、高齢者の住宅の潜在的居住者となりうる子育て世帯のニーズに応える賃貸住宅を提供する必要があるということである。

以上の点を考慮して、高齢者の住み替えにニーズにあった住宅の提供の視点、高齢者の住宅資産の有効活用に関する視点、というそれぞれの観点から 2 つのスキームの提案を行い、それぞれのスキーム案の利用意向に関してアンケートを行った²⁰。

本章では、2 種類のスキームの提案を行い、そのスキームに対するアンケート調査の結果を概観し、スキームの実現に向けた課題について検討する。

8-2 スキームの提案

最初に、「高齢者の住み替えニーズに合った住宅の提供の視点」、「高齢者の住宅資産の有効活用に関する視点」から高齢者用コレクティブハウスと買取オプション付き定期借家契約という 2 つのスキームの提案を行った。

8-2-1 高齢者用コレクティブハウス

我が国の場合、特に男性は就労中には地域社会とのつながりが希薄であり、定年後の地域のコミュニティへの参画が課題となっている。他方、これまでの調査により、我が国の内外を問わず、子供や親との関係による住み替えを除き、高齢者は住み慣れた自宅での継続居住を望む傾向が強いことが明らかになった。また、デンマークやオランダでは、住宅としての独立性を保持しつつ、ダイニングルーム等の共用施設を持ち、住民同士でコミュニケーションを積極的にとっていくコレクティブハウス（コ・ハウジング）に対する評価が高いことも明らかになった²¹。このため、コレクティブハウスという新しいコミュニティ形成型住宅への住み替えが、地域コミュニティへの参加へのきっかけになったり、老後の

²⁰ 詳細については、酒井達彦，中島裕之，明野斉史（2012）「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」国土交通政策研究第 104 号を参照。

²¹ 詳細については、酒井達彦，中島裕之，明野斉史（2012）「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」国土交通政策研究第 104 号を参照。

生きがい増進につながると期待される。

8-2-1-1 高齢者用コレクティブハウスの提案の背景

多くの高齢者は、子供が独立した後、子供たちが使っていた部屋を持て余していたり、庭の維持管理などが負担になっていることが既存のアンケート調査やグループインタビュー等で明らかになった。また男性は、就労期間中は地域コミュニティとの関わりが薄く、定年退職後の生きがいづくりをどのようにみつけるかが課題となっており、定年退職後も地域社会に役立つための場を欲している者もいることがわかった。こうしたことから、高齢者の生活スタイルに適しており、かつ社会との関わりを持てる住環境の創出が求められている。

8-2-1-2 高齢者用コレクティブハウスのスキームの内容

自室に台所、浴室、トイレなどの生活設備を有しつつ、入居者が共同利用する大規模な台所やリビングルームなどを有するコレクティブハウスを整備する。

入居者は独立した生活を営みつつも、共用部において各種レクリエーション活動を自主的に展開し、入居者同士が助け合えるコミュニティの実現を目指す。

コレクティブハウス内でのイベントや維持管理のコーディネートのみならず、入居者の選定も、入居者により構成される協議会が責任を持って行う。(図 8-1)

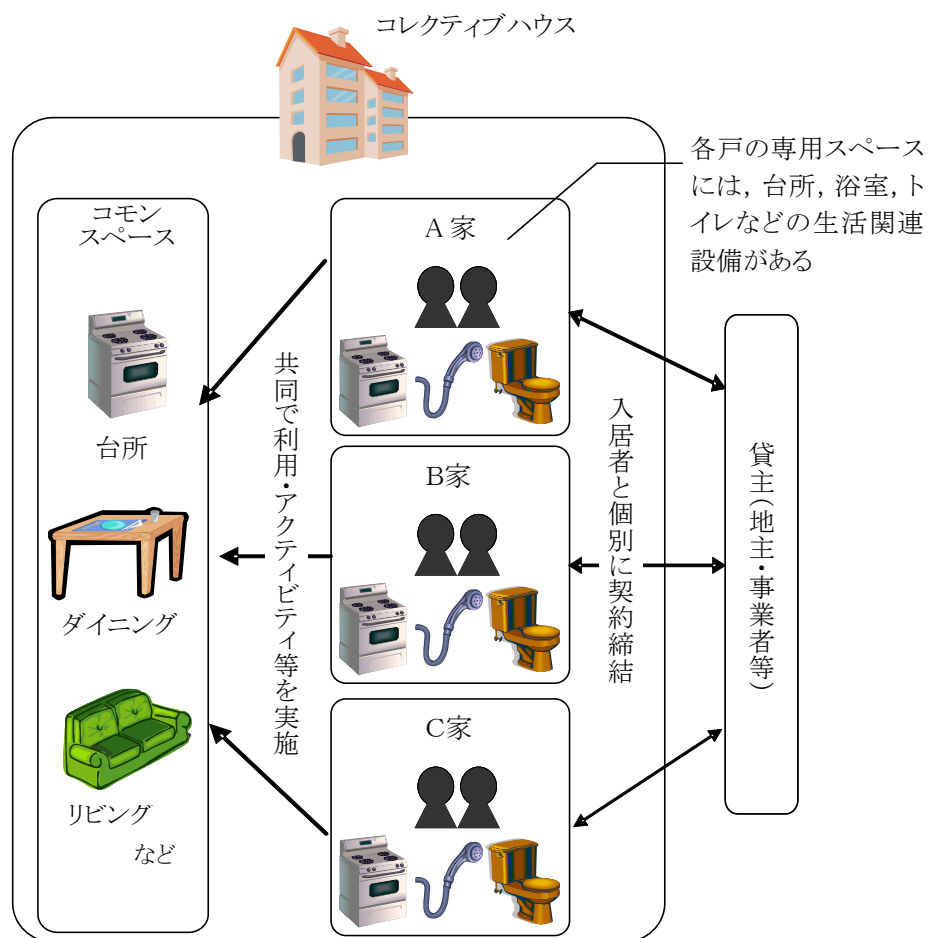


図 8-1 コレクティブハウスのイメージ

8-2-1-3 想定されるスキームのステークホルダー

1) 高齢者

潜在的な居住者として、コレクティブハウスの設計段階から参加。入居後は、主に共用部分について自主的に管理・運営を行う。

2) コーディネーター

設計やグループ形成のコーディネートを行う NPO 等が想定される。

3) 公的機関

オランダでは社会住宅の一環としてコレクティブハウスが提供されるケースがある。また、阪神大震災後には兵庫県において公営のコレクティブハウスが提供された事例もある。地方公共団体、住宅供給公社、UR 都市機構等が既存ストックを活用してコレクティブハウスを提供するということも想定される。

8-2-2 買取オプション付き定期借家契約

国内外の文献調査等から、我が国においても欧米諸国においても、高齢者は現住居への継続居住を望む傾向が強く、介護が必要になって初めて住み替えを検討するというケースも少なくないことがわかった。高齢者が介護や療養のためにしばらく自宅を空ける一方、その後の自宅の取り扱いについては決めかねている場合には、定期借家契約による賃貸が有効であると考えられる。一方、最終的には売却を想定しているものの、しばらくの間は所有しておきたいという意向を有する者も、高齢の親を持ち、将来、その住宅資産を相続する可能性のある層を中心に一定程度いるものと想定される。

また、子育て世帯にとっても、将来の住宅購入を念頭に置きつつ、当該住宅の住み心地、ならびに地域の雰囲気等を把握することを目的に、当面賃貸契約で居住することを望む層がいるものと想定される。

8-2-2-1 買取オプション付き定期借家契約の提案の背景

1) 高齢者やその家族からみた買取オプション付き定期借家契約

多くの高齢者は、自宅に住めなくなる時期を「いつかは来るが先の話」と捉えているが、実際の住み替え時期は、身体が自由が利かなくなる後期高齢期まで先送りされる可能性が高い。こうしたことから、高齢者は自らの意思により住み替えをするのではなく、介護が必要になった時点で、親族の意向により、必要に迫られて行われる可能性も高い。

親族の立場からは、少なくとも親の存命中は親の自宅を処分しない可能性が高い。一方、親の介護費用についてどのように資金調達するかが課題になると思われる。

2) 子育て世帯からみた買取オプション付き定期借家契約

子育て世帯の多くは、子供が保育所や幼稚園に通うころから住み替えを検討するが、子供の転校・転園を避けるために、地域内（学区内）で物件を探す傾向が強い。子育て世帯の多くは持家の資産性に対するこだわりは低く、賃貸住宅でも中古住宅でも条件に合うと

ころであれば、さほど躊躇せずに居住する。

8-2-2-2 買取オプション付き定期借家契約のスキームの内容

高齢者が所有する自宅について、耐震補強などの安全対策や各種リノベーションを実施する。子育て世帯や独身の若者等に対し、一定期間（例えば10年程度）の定期借家契約を締結し、当該住宅を貸し出す。一定期間の入居後、入居者（子育て世帯や独身の若者等）が希望した場合、当該物件を購入することができる。入居者が購入を選択しなかった場合、所有者は定期借家契約を再契約するか否かを決定することができる（図8-2）。

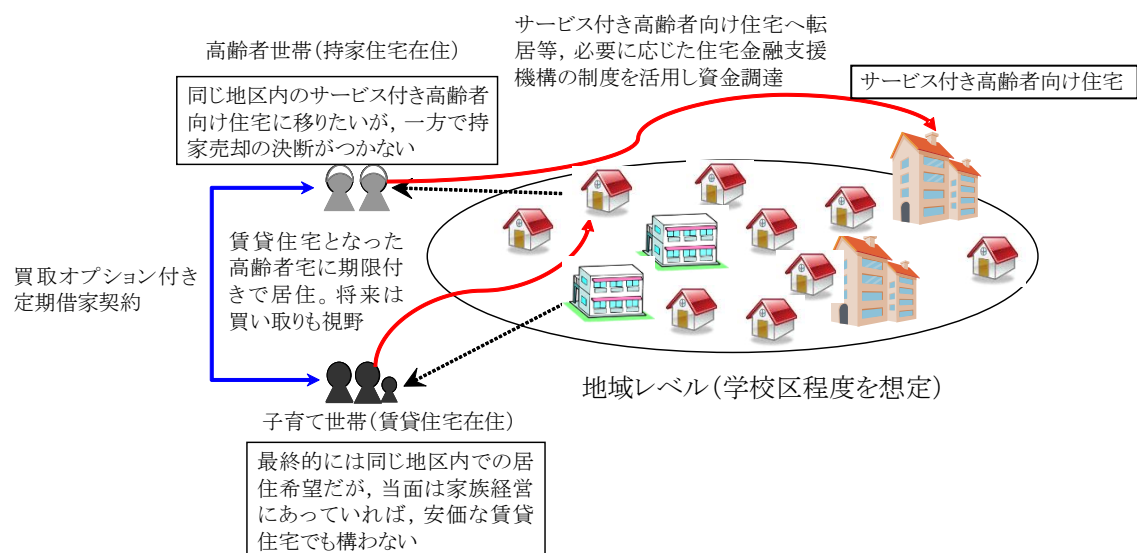


図 8-2 買取オプション付き定期借家契約

8-3 スキームの検証

8-3-1 高齢者用コレクティブハウスに関するアンケート調査

8-3-1-1 実施概要

8-2-1 で提案した高齢者用コレクティブハウスのニーズや課題を検証するために、2012年2月に、「築20年以上の持家を所有」、「無職あるいはパート・アルバイト」、「子供と別居」、「現在の金融資産が1,500万円未満」という条件を満たす首都圏一都三県在住の65歳～74歳の男女500人に対し、インターネットによるアンケート調査を行った。

8-3-1-2 結果概要

1) コレクティブハウスに対する印象

コレクティブハウスに対する印象をたずねたところ、「とても魅力的である」は2.8%、「魅力的である」は41.6%となり、肯定的な回答は半数弱の44.4%になっている。一方、「魅力的でない」は37.6%、「まったく魅力的でない」は18.0%となっている（図8-3）。

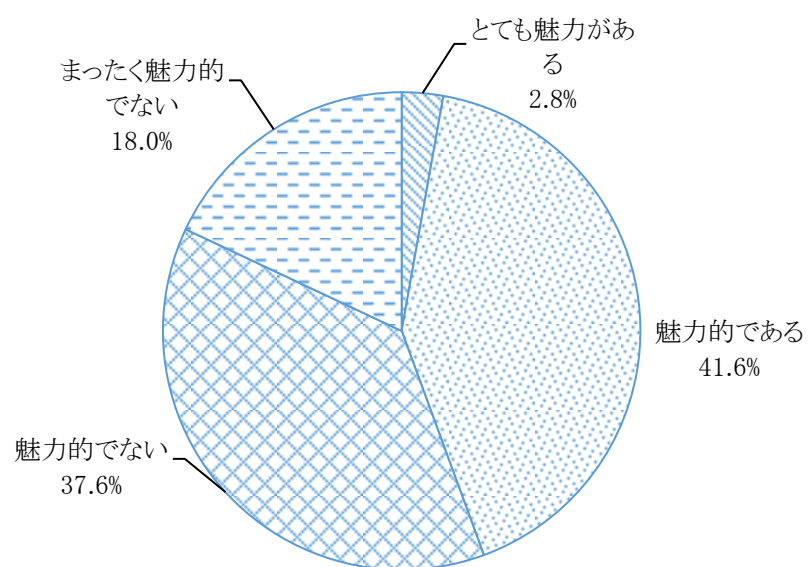


図 8-3 コレクティブハウスに対する印象 (N=500)

2) コレクティブハウスに対する期待と懸念

コレクティブハウスに対する期待と懸念をたずねたところ、期待としては、「自宅では持てない設備等（図書室，広いダイニングルーム，工作室等）を利用できる」（とてもあてはまる 12.4%，あてはまる 54.8%），懸念としては、「共用スペースの維持管理にかかる負担が心配である」（とてもあてはまる 16.4%，あてはまる 54.8%）の割合が高かった（図 8-4）。

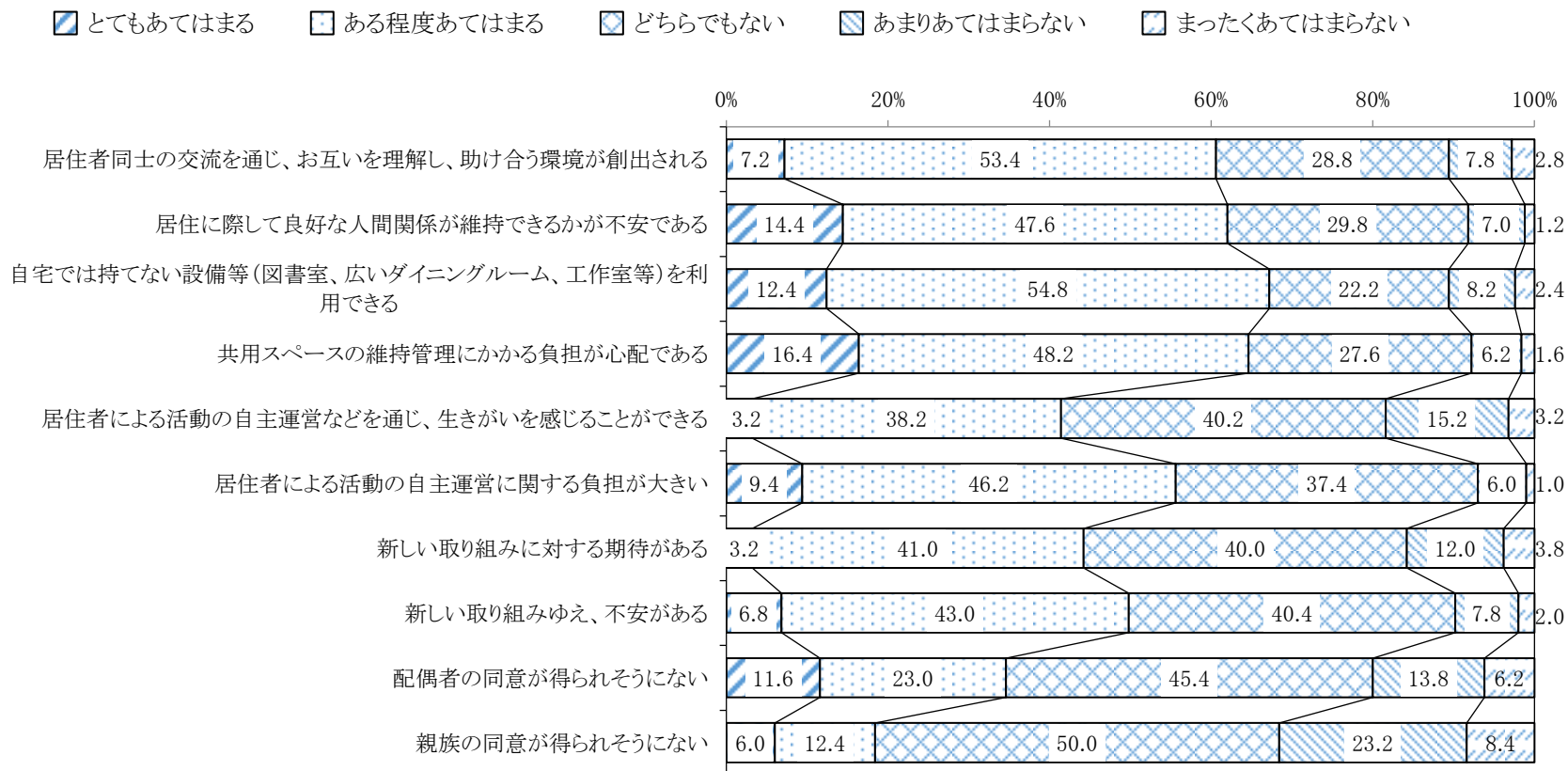


図 8-4 コレクティブハウスに対する期待と懸念 (N=500)

8-3-1-3 コレクティブハウスへの期待・懸念に関する詳細分析

コレクティブハウスに対する期待や不安に関し、現在居住している住宅の条件がどのように影響しているかを比較するために、住宅の種別（戸建、マンション）と立地（最寄り駅や、最寄り駅からターミナル駅までの所要時間）をもとに、回答者を分類した（図 8-5）。

		最寄り駅から山手線ターミナル駅までの時間							
		20分以内	20～40分	40～60分	60～80分	80～100分	100分以上		
最寄り駅までの時間 (徒歩)	5分以内	A		B		C			
	5～10分								
	10～15分		B						
	15～20分								
	20分以上								

図 8-5 住宅立地別のグループ分け

グループは、都心からの距離、最寄り駅からの距離の双方が近い「グループ A」、都心からの距離が近くはないが、最寄り駅からは比較的近い「グループ B」、ターミナル駅から遠く、最寄り駅からも遠くない「グループ C」に分類した。

また、各グループを「戸建」「マンション」の種別に分類し、さらに、コレクティブハウスの利用意向に関する設問における「肯定派」と「否定派」²²に分類した。

各グループの意向の比較方法としては、コレクティブハウスへの期待・懸念に関する設問の回答に対し、「とてもあてはまる」：2 ポイント、「ある程度あてはまる」：1 ポイント、「どちらでもない」：0 ポイント、「あまりあてはまらない」：-1 ポイント、「まったくあてはまらない」：-2 ポイントとし、各グループの総ポイントを算出し、そのポイントを各グループの人数で除して、数値を算出した。そして、その数値をレーダーチャートで表示することで、各クラスターの特徴を比較することとした（図 8-6）。

²² ここでは、「是非検討したい」「状況に応じて検討したい」を『肯定派』、「あまり検討しないだろう」「まったく検討しないだろう」を『否定派』として分類した。

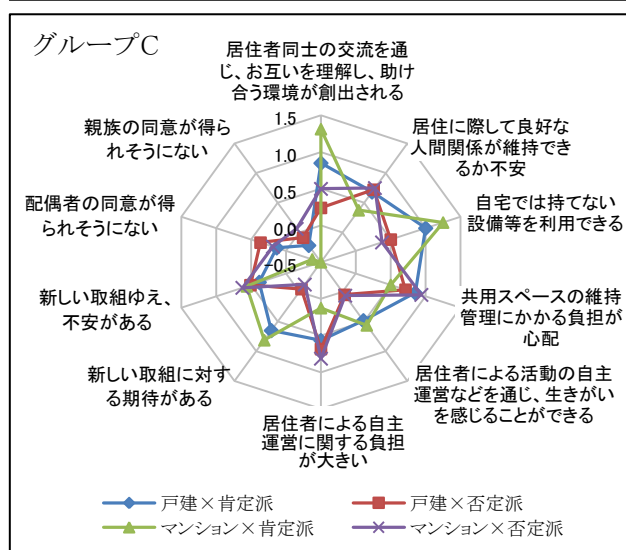
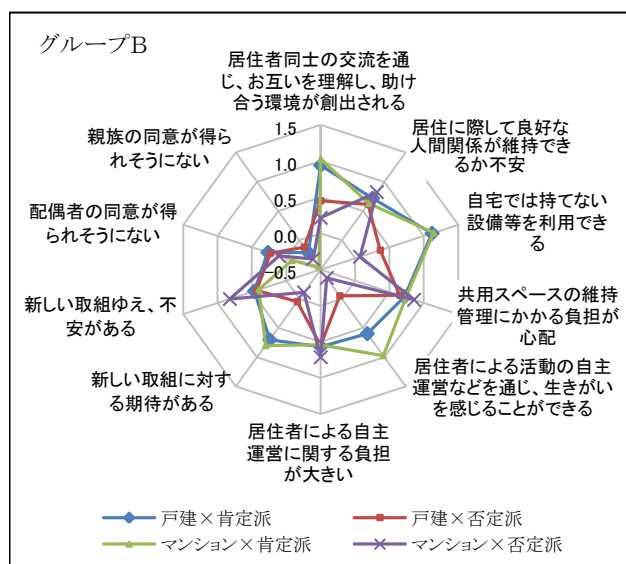
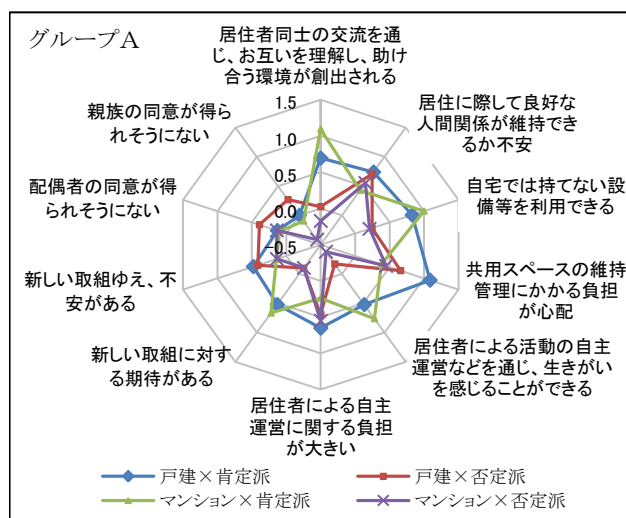


図 8-6 立地グループごとのコレクティブハウスに対する期待と不安

1) 肯定派のマンション住民はコレクティブハウスへの期待が大きい

全体として、コレクティブハウスに対する「肯定派」の方が、そこから得られるメリットに対する期待も大きい。「居住者同士の交流を通じお互いを理解し、助け合う環境が創出される」というコミュニケーション面での期待と、「自宅では持てない設備等を利用できる」という利便性に関する期待の間には大きな差は見られなかった。

なお、住宅の立地別では大きな差は見られなかったが、グループA、Cのマンション居住者の「肯定派」において、特に、コレクティブハウスから得られるメリットへの期待が大きいことがわかった。

2) 親族や配偶者の意向は大きな要素にはならない

各グループの「肯定派」「否定派」を問わず、「配偶者の同意が得られそうもない」「親族の同意を得られそうもない」という意識は弱いことがわかった。すでに、配偶者や親族との間で、今後の生活の方針について共通認識を有していることなどが理由としては想定されるが、いずれにしても、外部要因により意向が大きく左右されることがないと考えられる。

8-3-2 買取オプション付き定期借家契約に関するアンケート調査（相続世帯）

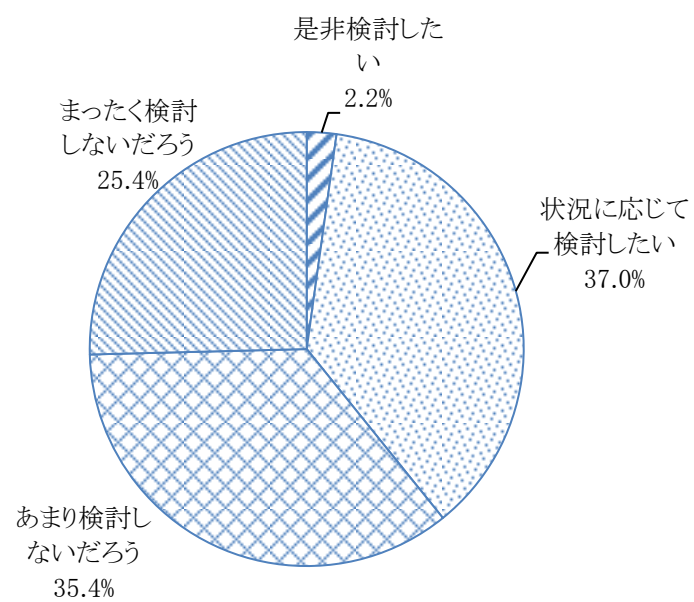
8-3-2-1 実施概要

8-2-2 で提案した買取オプション付き定期借家契約のニーズや課題を検証することを目的として、2012年2月に、「自身が持家に居住」、「親とは別居」、「親が75歳以上」、「将来親の住宅資産を相続する可能性がある」という条件を満たす首都圏一都三県在住の男女500人に対し、インターネットによるアンケート調査を行った。

8-3-2-2 買取オプション付き定期借家契約に関するアンケート調査の結果概要

1) 買取オプション付き定期借家契約の利用意向について

親が自宅を離れ、高齢者住宅や施設への入所、あるいは回答者自身や兄弟・姉妹等との同居により、今後、自宅に戻る見込みがない場合の、親の自宅の取扱い方法について、買取オプション付き住宅の利用可能性についてたずねたところ、「状況に応じて検討したい」が37.0%に上る一方、「あまり検討しないだろう」（35.4%）や「まったく検討しないだろう」（25.4%）の割合も高くなっている（図8-7）。



8-7 買取オプション付き定期借家契約の利用意向 (N=500)

2) 買取オプション付き定期借家契約への期待・懸念

「家主として、住宅の維持・管理の手間、諸費用がかかる」（とてもあてはまる 12.4%、あてはまる 48.6%）や「親の自宅の取り扱い方法を決めていない段階で賃貸には出しにくい」（とてもあてはまる 23.0%、あてはまる 34.4%）、「他人を住ませることに抵抗を感じる」（とてもあてはまる 18.0%、あてはまる 34.4%）など、懸念が目立つ結果となっている（図 8-8）。

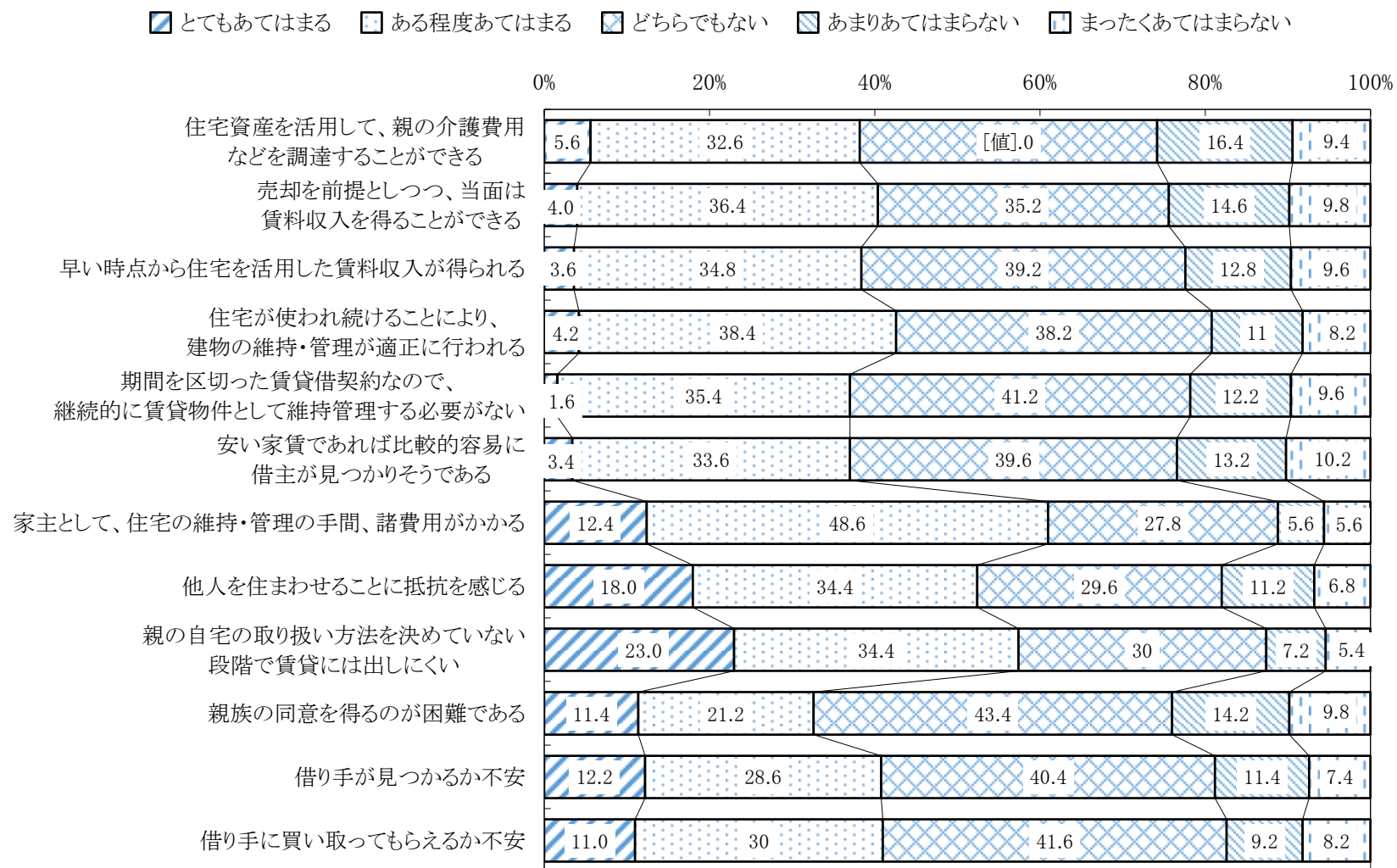


図 8-8 買取オプション付き定期借家契約への期待と不安(N=500)

8-3-2-3 買取オプション付き定期借家契約への 期待・懸念に関する詳細分析

買取オプション付き定期借家契約に対する期待や不安に関し、相続する可能性のある住宅の条件が、どのように影響しているかを比較するために、住宅の種別（戸建、マンション）と立地（最寄り駅や、最寄り駅からターミナル駅までの所要時間）をもとに、回答者を分類した。立地によるグループの分類方法、住宅の種別（「戸建」、「マンション」）、利用意向（「肯定派」、「否定派」）の分類もコレクティブハウスの分類方法と同様である（図 8-5 参照）。

比較方法としては、「買取オプション付き定期借家契約」に関する設問の回答に対し、コレクティブハウスの場合と同様数値を算出し²³、各クラスターの特徴を比較した（図 8-9）。

なお、チャート内の各項目とアンケートの選択肢の整合表は表 8-1 のとおりである。

²³ 「買取オプション付き定期借家契約」に関する設問の回答に対し、「とてもあてはまる」：2 ポイント、「ある程度あてはまる」：1 ポイント、「どちらでもない」：0 ポイント、「あまりあてはまらない」：-1 ポイント、「まったくあてはまらない」：-2 ポイントとし、各グループの総ポイントを算出し、そのポイントを各グループの人数で除して、数値を算出した。

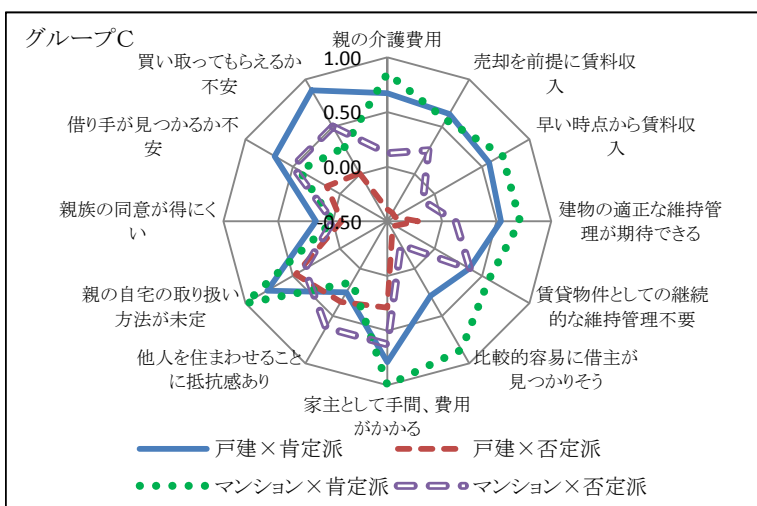
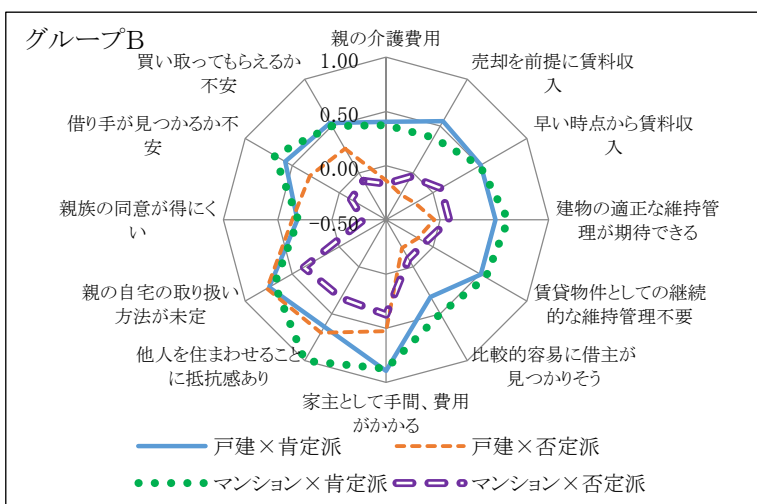
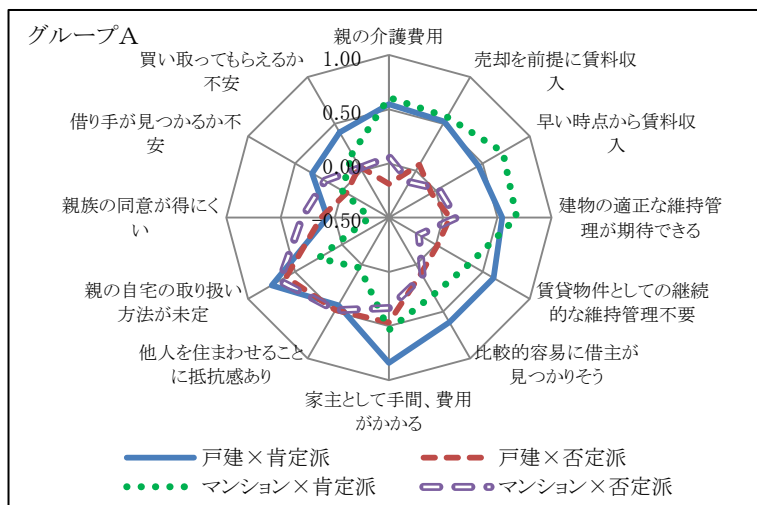


図 8-9 立地グループごとの買取オプション付き定期借家契約に対する期待と不安

表 8-1 レーダーチャートとアンケート選択肢の対応表

レーダーチャート	アンケート選択肢
親の介護費用	住宅資産を活用して，親の介護費用などを調達することができる
売却を前提に賃料収入	売却を前提としつつ，当面は賃料収入を得ることができる
早い時点から賃料収入	早い時点から住宅を活用した賃料収入が得られる
建物の適正な維持管理が期待できる	自宅が使われ続けることにより，建物の維持・管理が適正に行われる
賃貸物件としての継続的な維持管理不要	期間を区切った賃貸借契約なので，継続的に賃貸物件として維持管理する必要がない
比較的容易に借主が見つかりそう	安い家賃であれば比較的容易に借主が見つかりそうである
家主として手間，費用がかかる	家主として，自宅の維持・管理の手間，諸費用がかかる
他人を住まわせることに抵抗感あり	他人を住まわせることに抵抗を感じる
親の自宅の取り扱い方法が未定	親の自宅の取り扱い方法を決めていない段階で賃貸には出しにくい
親族の同意が得にくい	親族の同意を得るのが困難である
借り手が見つかるか不安	借り手が見つかるか不安
買い取ってもらえるか不安	借り手に買い取ってもらえるか不安

1) 住宅資産を活用した収入への期待

利用意向の肯定派においては、「親の介護費用を調達できる」「早い時点からの賃料収入を得られる」など、住宅資産を活用した資金調達への期待が高いことがわかった。立地特性については、都心に近く住宅資産としての価値が比較的高いと考えられるグループ A だけでなく、都心からの距離が離れたグループ C においても同様に高いことがわかった。

2) 建物の適切な維持管理に関しては期待・不安が交錯

利用意向の肯定派においては、買取オプション付き定期借家契約を活用することにより、建物の適正な維持管理が期待できると考えていることがわかった。立地別に大きな差はなく、たとえ他人であっても住宅を使用し続けることが、住宅の適切な維持管理に結びつくと考えている様子がうかがえる。その一方で、肯定派では「家主として手間、費用がかかる」という不安も抱えており、上述の住宅資産を活用した収入への期待と、物件の維持管理にかかる費用との差額が、制度利用に影響を及ぼす可能性があると考えられる。

3) 他人に住ませることへの抵抗感は肯定派、否定派双方にある

他人に住ませることへの抵抗感は肯定派、否定派ともに高い。特に、グループ B のマンションの肯定派においては高くなっている。グループ B は都心からの距離が一定程度離れた郊外に立地する住宅であり、郊外の住宅ストックの循環を促進する意味では、こうした抵抗感を緩和することが要になってくるものと考えられる。

4) 遠方の戸建ほど買い取ってもらえるか不安が高まる

本提案の重要な要素である将来の買取り可能性については、全体として、肯定派の方が不安に思っていることがわかった。戸建、マンションの別では、グループ B を除き、戸建の方が不安感が強く、特に、都心からの距離が遠いグループ C の戸建に関しては、将来の買取りに関する不安が高くなっている。賃借人にとって「お試し居住」ができるという点が売りになっている本提案が、賃貸人にとっては逆に不安を高めることになっている可能性もある。

8-3-3 買取オプション付き定期借家契約に関するアンケート調査（子育て世帯）

8-3-3-1 買取オプション付き定期借家契約に関するアンケート調査の実施概要

8-2-2 で提案した買取オプション付き定期借家契約のニーズや課題を検証することを目的として、2012年2月に、「賃貸住宅に居住」、「親とは現在別居で今後も別居予定」、「世帯収入が500万円未満」という条件を満たす首都圏一都三県在住の30歳代の子育て世帯の男女500人に対し、インターネットによるアンケート調査を行った。

8-3-3-2 買取オプション付き定期借家契約に関するアンケートの調査結果

1) 買取オプション付き定期借家契約の検討意向

「状況に応じて検討したい」が38.0%で最も高く、「是非検討したい」の6.8%と合わせると、約45%が肯定的な回答を示している。「あまり検討しないだろう」が15.4%、「まっ

たく検討しないだろう」が 10.6%となっている（図 8-10）。

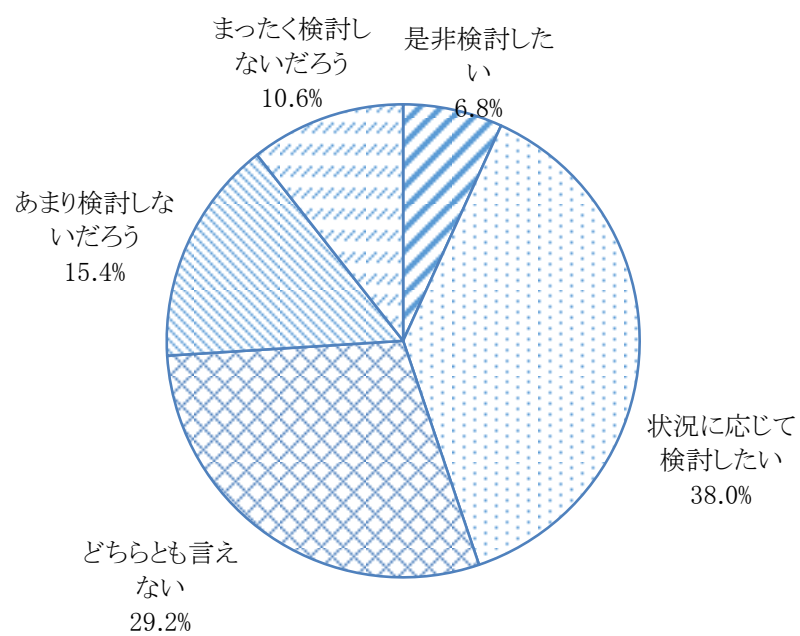


図 8-10 買取オプション付き定期借家契約の検討意向(N=500)

2) 買取オプション付き定期借家住宅の築年数と契約期間の許容範囲

買取オプション付き定期借家契約の住宅の検討意向の質問に対して、「是非検討したい」あるいは「状況に応じて検討したい」を選択した回答者に対し、この制度を利用する場合の対象となる住宅の築年数の許容範囲をたずねたところ、「10 年未満」（49.1%）と「10 年～20 年未満」（42.9%）となっており、20 年未満という回答が 90%以上を占めている（図 8-11）。

また、契約期間については、「3 年～5 年未満は必要」（40.2%）が最も高く、「5 年～10 年未満は必要」（27.7%）が続いている（図 8-12）。

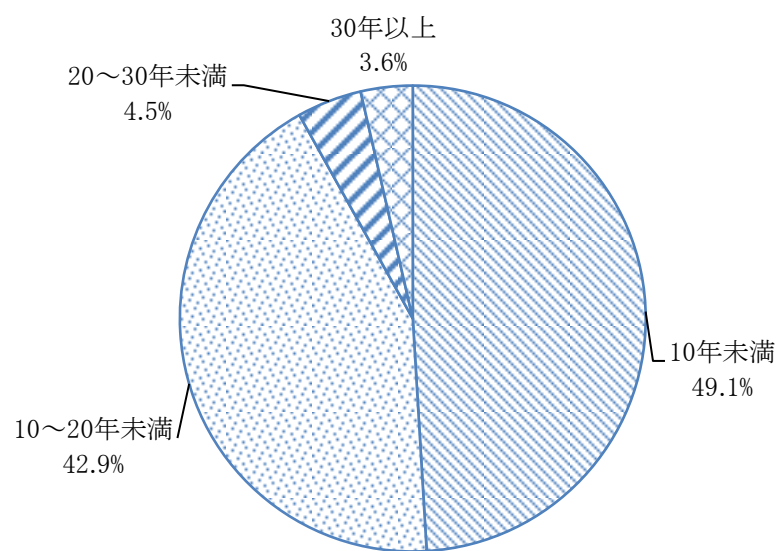


図 8-11 買取オプション付き定期借家住宅の築年数の許容範囲(N=224)

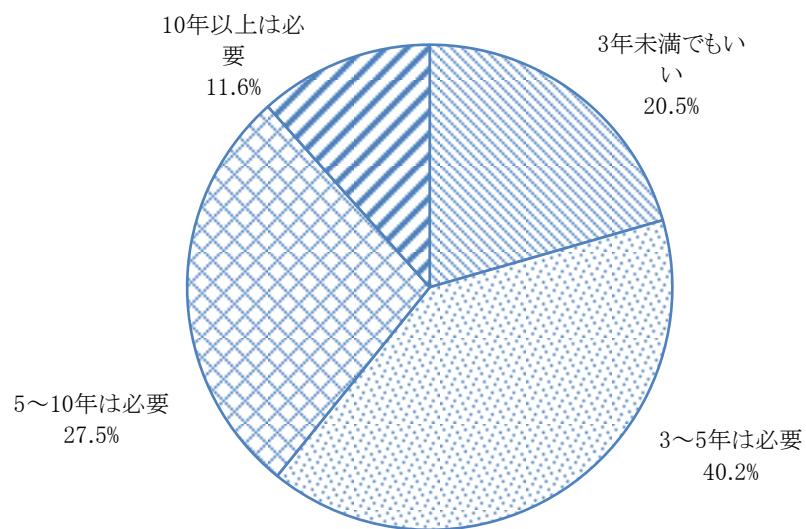


図 8-12 買取オプション付き定期借家契約の契約期間の許容範囲(N=224)

3) 買取オプション付き定期借家住宅への期待・懸念

「中古住宅の買取り価格が気になる」（とてもあてはまる 23.6%，あてはまる 40.8%）や「手ごろな賃料水準とはいえ，継続して居住できるのかが不安である」（とてもあてはまる 20.6%，あてはまる 39.0%）の割合が高くなっている（図 8-13）。

また，買取オプション付き定期借家契約の検討意向の，肯定派，保留派，否定派²⁴の同制度に対する期待，懸念の特徴についても比較した。比較方法としては，「買取オプション付き定期借家契約」に関する設問の回答に対し，コレクティブハウスの場合と同様数値を算出し²⁵，各クラスターの特徴を比較した（図 8-14）。

²⁴ 子育て世帯に対する買取オプション付き定期借家契約の検討意向に関する質問に対して，「是非検討したい」「状況に応じて検討した」と回答した者を『肯定派』，「どちらとも言えない」と回答した者を『保留派』，「あまり検討しないだろう」「まったく検討しないだろう」と回答したものを『否定派』と分類した。

²⁵ 「買取オプション付き定期借家契約」に関する設問の回答に対し，「とてもあてはまる」：2 ポイント，「ある程度あてはまる」：1 ポイント，「どちらでもない」：0 ポイント，「あまりあてはまらない」：-1 ポイント，「まったくあてはまらない」：-2 ポイントとし，各グループの総ポイントを算出し，そのポイントを各グループの人数で除して，数値を算出した。

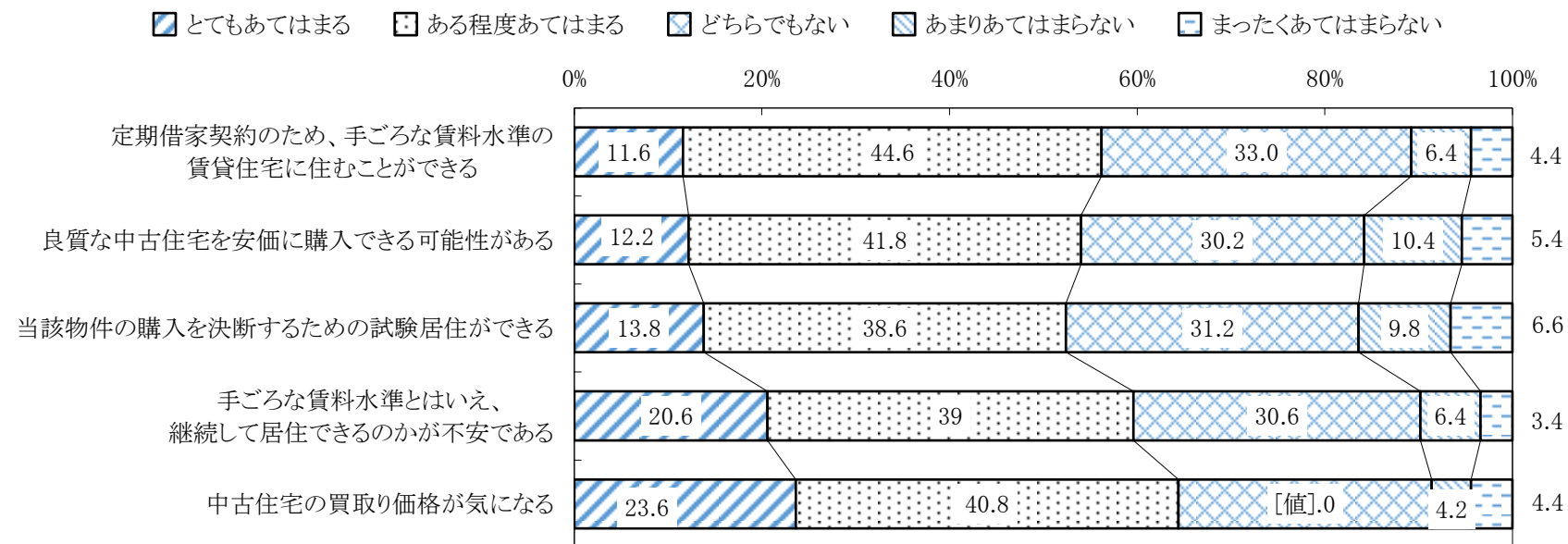


図 8-13 買取オプション付き定期借家契約への期待と不安(N=500)

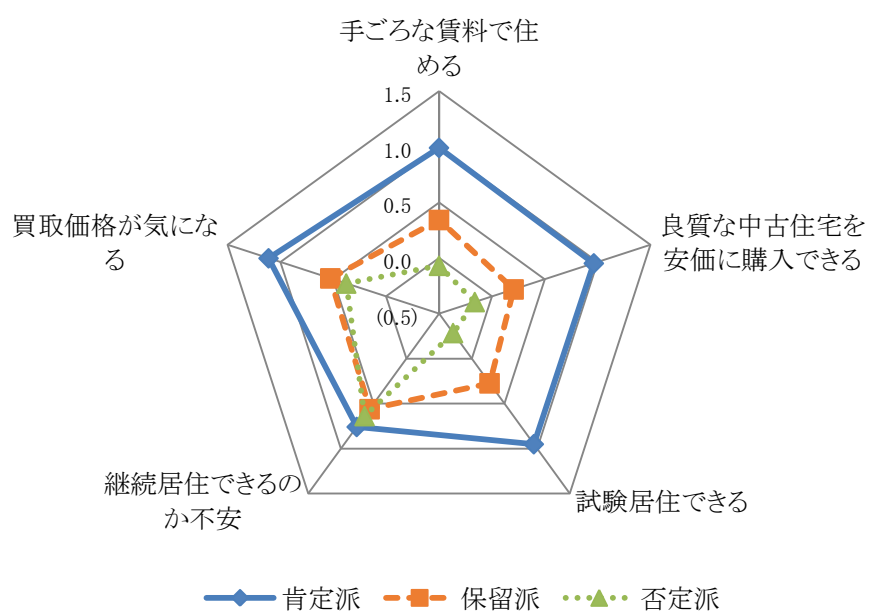


図 8-14 買取オプション付き定期借家契約への期待と懸念(グループ別)

4) 継続居住の保障

図 8-14 をみると、肯定派が全ての項目に対して高い数値を示していることがわかる。ただし、「継続居住できるのか不安」については、保留派、否定派ともに高い数値となっている。買取オプション付き定期借家契約は、賃借側にとって、「試験居住できる」というメリットはあるものの、一定期間後に退去する可能性については言及していなかったため、この点について、不安が大きかったものと考えられる。

8-4 スキームの実現に向けた課題

8-4-1 コレクティブハウス（コ・ハウジング）

欧米と同様、本調査の対象者についても、生涯、現在の自宅に住み続けたいという回答が過半を占めた。一方、住み替えたい気持ちはあるが現在の自宅に住み続けるだろうという消極的な継続居住派も 20%以上存在し、そのうちの約 70%が、資金面が障害になっていることがわかった。

コレクティブハウスについては、賛否両論があったものの、魅力的と感じる層も 40%以上存在することがわかった。コレクティブハウスへの期待としては、自宅では持つことのできないような設備等を共用として利用することができる点や入居者同士の共助などが挙げられる。一方で、ここでも資金面の不安が大きくなっている。

また、性別では、女性がコレクティブハウスに対し、期待も不安も大きいことがわかった。男性と比較して、女性は現居住地において地域社会と強いつながりを形成していることが影響している可能性もある。このほか、居住地域ごとに分類した分析結果から、コレクティブハウスへの居住に関する期待・不安は、立地（都心からの距離や最寄り駅からの距離）には大きく左右されないことがわかった。居住形態別では、マンション住民の「肯定派」において、コレクティブハウスへの期待が特に大きいことがわかった。

以上のことから、資金面やコミュニケーション面での不安を解消するための仕組みづくりの充実とセットになった、高齢者向けの住宅の供給が望まれる。特に、女性の間で多かった「住み慣れた場所を離れる」という不安を解消し、新しい社会の理想像を示すようなモデルケースの創出を通じ、より多くの高齢者が前向きな住み替えをすることが望まれる。

8-4-2 買取オプション付き定期借家契約

現在高齢者が所有・居住している住宅に将来居住することが考えられる 30 歳代の子育て世帯は、40%以上が検討したいと回答したことから、買取オプション付き定期借家契約に対する一定の需要はあるものと考えられる。一方で、住宅の築年数の許容範囲を 20 年未満とする回答が 90%以上を占めており、供給される住宅には築 20 年以上経過したものが相当数存在するものと思われることから、需要と供給の間でミスマッチが起きる可能性がある。また、買取オプションを行使する際の住宅の買取価格を懸念する回答が最も多かったことを踏まえれば、利用者にとって、資金面でのメリットを感じることでできるスキームとす

ることが求められる。

また、高齢者が施設に入所する場合などに、一時的に住宅資産の管理を任される可能性のある親族の意向としては、何らかの形で検討の意向を示したのは約 40%と比較的高い割合となった。親族の懸念としては、賃貸をすることによる、住宅の維持、管理の手間、諸費用などがあるが、こうした家主側の負担は、移住・住みかえ支援機構（以下、JTI）が実施しているマイホーム借り上げ制度などを活用することにより軽減されるものと考えられる。また、親の自宅の取り扱い方法を決めていないうちに賃貸に出すことへの抵抗感も強いことから、買取オプションはつけずに、従来、JTI が実施しているタイプのスキームの周知を図るという選択肢も考えられる。

また、アンケートの詳細な分析結果からも、都心地域だけでなく、都心から離れた地域に親の住宅がある回答者も、住宅資産を活用した資金調達に対して期待が大きいことがわかった。このことから、都心だけでなく、郊外でも機能するような住宅ストックの循環のスキーム構築が求められると考えられる。

第9章 高齢者の住み替え促進によるCO2排出量削減効果の検証

9-1 はじめに

第3章では、家庭部門のCO2排出量削減には高齢者世帯の居住する中古住宅からのCO2排出量削減が一つのポイントとなることが分かったが、その方法としては、建物を除却してから省エネ住宅への「建て替え」と除却せずに断熱性能等を高める「リフォーム」という選択肢が考えられる。

一般的に、省エネ住宅は建設時のCO2排出量は通常の住宅よりも多くなるが、居住時（運用時）のCO2排出量を低く抑えることで、その住宅のライフサイクルでのCO2排出量を削減できることとなっている。しかしながら、人口減少だけではなく世帯数の減少も進む我が国において、50年後、100年後に居住地域として魅力がなくなってしまう地域に省エネ住宅を建設し、その住宅のライフサイクルの途中で人が住まなくなってしまうことは、全体的にみた場合にはCO2の排出量の削減に結び付かなくなる可能性が高い。

また、省エネ住宅は金利優遇や補助金などを加味しても、通常の住宅よりも建設コストが高くなってしまい、若年世代の所得が伸び悩んでいる現状では、現時点以上の普及を期待するのは難しいと考えられる。そこで本論文では、もう一つの選択肢である「リフォーム」に焦点を当てて、CO2の削減効果を検証していくこととする。

9-2 中古住宅市場の現状と課題

我が国における高齢者世帯の持ち家比率は全国平均で80%超と高く、高齢者が高齢者施設や高齢者向け住宅に住み替えたり、あるいは死去したりした場合、その住宅は子供が居住しない限り、中古住宅として売買又は賃貸されるか、空家のまま保有されるか、あるいは除却されて更地として売買される。

高齢化が進行し、高齢者世帯が増加している中、中古住宅や更地の流通量は増加していると思われるが、特に戸建住宅に限ると、ストック量に比べ目立って増加していることを統計データ等で確認することはできない。

中古住宅の流通を阻害している要因として、築20年で一律減価する建物評価方法や情報の非対称性の問題、リフォーム市場の未熟さなどが指摘されており、そうした課題を踏まえて既に流通促進に向けた諸政策が打ち出されている。

9-2-1 人口減少・高齢化

我が国の総人口は2010年をピークに減少局面に入っており、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」の中位推計によると、総人口は2030年の1億1,662万人を経て、2048年には9,913万人まで減少すると見込まれている（図9-1）。また、生産年齢人口（15～64歳の人口）が2010年の63.8%から減少を続け、2017年に60%台を割るのに対し、高齢人口（65歳以上の人口）は、2010年の2,948万人から、団塊の世

代および第二次ベビーブーム世代が高齢人口に入った後の 2042 年に 3,878 万人となりピークを迎えることとなる。そのため、高齢化率は 2010 年の 23.0%から、2013 年には 25.1%と上昇し、4 人に 1 人が高齢者という社会になっている。高齢化率は今後も上昇していき、2060 年には 39.9%となり、実に 5 人に 2 人が 65 歳以上になることが見込まれている。

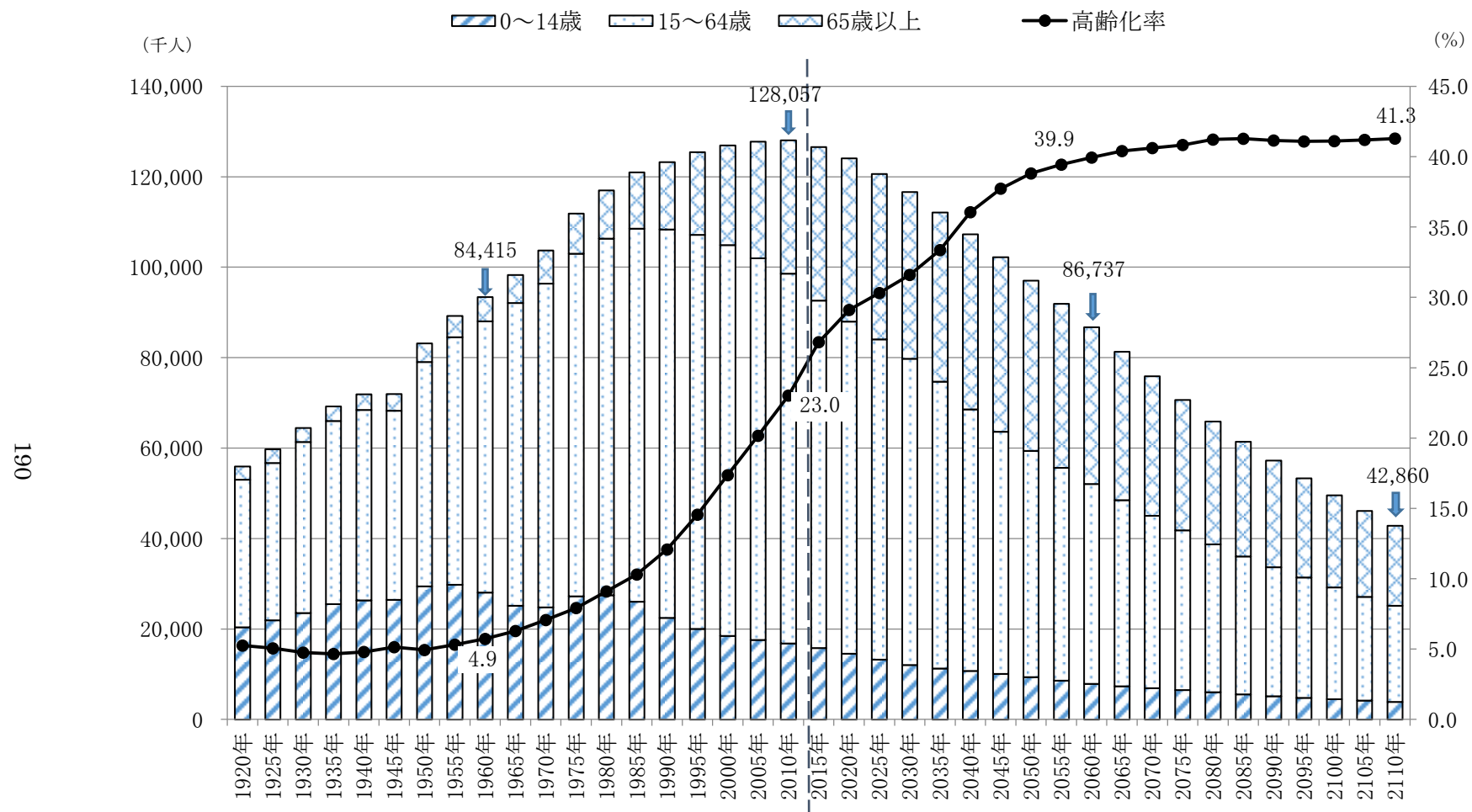


図 9-1 年代別人口の推移

資料: 実計値: 総務省「国勢調査」(長期時系列)

推計値: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成 24 年1月推計)

9-2-2 世帯構成の変化

国土交通省の「国土の長期展望（平成 23 年 2 月）」によると、世帯類型別の割合は、1980 年時点では、「夫婦と子」から成る世帯が 42.1%と最も多く、次いで「単独」世帯が 19.8%、「夫婦のみ」世帯が 12.5%となっていた。2005 年になると、「単独」世帯が 29.5%まで増加し、「夫婦と子」から成る世帯の 29.9%とほぼ同じ割合を占めるようになった。2025 年には、「単独」世帯が 36.0%、「夫婦と子」から成る世帯が 23.1%となり、「単独」世帯が「夫婦と子」から成る世帯の 1.5 倍にもなると推計されている。また、2050 年には「単独」世帯が総世帯の 42.5%を占めるようになるとの推計結果が出ている（図 9-2）。

総人口は 2010 年に 1 億 2,805 万人となりピークを迎えたが、総世帯数は少し遅れて 2015 年に 5,060 万世帯となりピークを迎えると推計されている。

世帯構成の変化に関して、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計（平成 25 年 1 月推計）」をみると、単身世帯が急激に増えていることがわかる（図 9-3）。1980 年に約 710 万世帯であったのが、2010 年には 1,678 万世帯となり、30 年間で 2 倍以上に増加している。単身世帯の増加率は逡減していくものの、2030 年には 2010 年時点よりも約 200 万世帯増加し、1,871 万世帯に達すると推計されている。

一方、戦後の標準的な世帯構成とされてきた夫婦と子供から成る世帯は、1985 年に 1,518 万世帯のピークに達した後、緩やかな減少傾向に入り、2010 年には約 40 万世帯減の 1,474 万世帯となっている。20 年後の 2030 年にはさらに 240 万世帯減少し、1,234 万世帯にまで減少すると推計されている。

2006 年には、単身世帯総数が夫婦と子供から成る世帯の総数を上回り、今後、両者の差は拡大していく傾向にある。また、夫婦のみの世帯は、1980 年以降、単身世帯と同様に増加傾向にあったが、2000 年以降、増加率は低下し、2020 年にピークを迎えた後、緩やかに減少していくと推計されている。

9-2-3 住宅ストックと世帯数の推移

次に、総務省の「平成 20 年住宅・土地統計調査」より住宅ストックと世帯数の推移をみると、戦後しばらくは世帯数が住宅数を上回るという住宅不足の時代が続いたが、1968 年に住宅ストック数が世帯数を上回り、統計上、日本における住宅不足は解消された（図 9-4）。

その後、住宅数が世帯数を上回る状況は続き、空家数が徐々に増加していき、2008 年時点では、居住者のいない住宅は 799 万戸となり、そのうち空家は 757 万戸で空家率は 13.1%となっている。

その 757 万戸の空家の内訳を見てみると、賃貸用が 413 万戸、売却用が 35 万戸、別荘などの二次的住宅が 41 万戸となっており、これらは市場で流通している住宅もしくは何らかの形で利用されている住宅とすることができる。一方で、長期不在・壊し予定という市場で流通していない住宅は 268 万戸となり、割合にして空家の約 35%が市場で流通していない計算になる。もちろん、この中には老朽化が進み居住の用を満たせない住宅も多く存在

しているが、除却されずに放置されているという点では、宅地として整備された土地を有効に活用していないとみなすこともできる。

9-2-4 住宅ストックの現況

9-2-3 の「住宅ストックと世帯数の推移」では、近年、空家が増えてきていることを確認したが、ここでは、現在、人が住んでいる住宅の性能についてみていく。総務省の「住宅・土地統計調査」より、人が居住している住宅約 5,000 万戸の耐震性をみると、現行の耐震基準が導入されたのは 1981 年なので、1982 年以降に建築された住宅は、基本的に耐震性があるものとみなすことができる（図 9-5）。1981 年以前に建てられた住宅に関しては、各種データからの推計に頼らざるを得ないが、「社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第 35 回）資料（2012 年 3 月 2 日）」等によると、2008 年時点では、1981 年以前に建てられた住宅 1,700 万戸のうち、650 万戸については耐震性があるが、1,050 万戸については耐震性がないと推計している。この結果、2008 年時点での耐震化率は約 79%になっている。

同様に断熱性能についてみると、断熱性能の基準は「エネルギー使用の合理化に関する法律」に定められており、直近では 2013 年 5 月（法律第 49 号、最終改正 2013 年 5 月 31 日法律第 25 号）に改正されている²⁶。改正前までは、同法はあくまでも努力目標にすぎなかったが、本改正では 2020 年までに新築住宅の省エネ義務化を視野に入れている。

「社会資本整備審議会住宅宅地分科会（第 35 回）資料（同）」等によると、一番レベルの低い「無断熱」に属する住宅ストックはまだ 4 割近く残っており、これらの住宅の築年数は相当長期間を経過しているものと想定され、耐震性と併せて考えると、かなりの数の住宅が現状のままでは市場で流通させるのに相応しくない状態にあると言える（図 9-2）。

²⁶ 第二次オイルショックが起こった 1984 年にエネルギーの無駄づかいを減らして石油依存度を下げるために、「省エネ基準」が施行された。その後、1992 年の改正で「新省エネ基準」、1999 年の改正で「次世代省エネ基準」となり、今回 13 年ぶりに改正された。今回の改正では、従来の延床面積を基準とした断熱性能を指標から一歩進んで、外皮表面積を基準とした断熱性能を指標に変更すると同時に、換気等による熱損失は建物から逃げる熱総量から取り除いている。なお、1984 年の「省エネ基準」の導入以前の住宅は、基準がなかったということで、「無断熱」として分類されている。

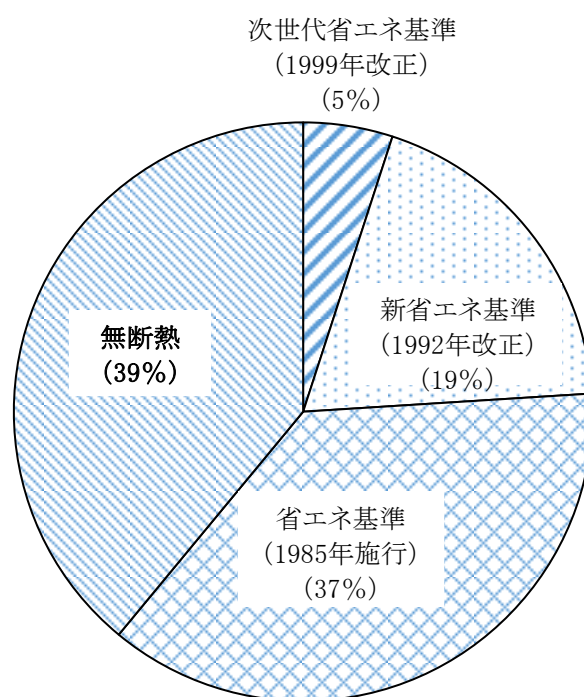


図 9-2 住宅ストック約 5,000 万戸の断熱性能
 資料:統計データ、事業者アンケート等により推計(2012 年)
 出所:社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第 35 回)資料より作成

9-2-5 空家の増加とその内訳

次に空家の発生の推移をその種別ごとにみていく。

空家の総数は、図 9-3 から分かるように、1988 年の約 400 万戸から、20 年後の 2008 年には約 800 万戸弱とほぼ 2 倍に増えている。種類別の増加傾向を見ると、賃貸用又は売却用の空家は、1978 年から 1988 年にかけて 1.49 倍、1988 年から 1998 年にかけて 1.50 倍と増えていったが、1998 年から 2008 年にかけては 1.27 倍と、増加率は減少傾向にある。一方、その他の住宅は 1978 年から 1988 年にかけて 1.34 倍、1988 年から 1998 年にかけて 1.39 倍、1998 年から 2008 年にかけては 1.47 倍と増加率は上昇しており、このことから流通市場に出ることなく所有者が空家のまま放置している中古住宅が増加してきていることがわかる。

また、直近の空家の種別内訳を見ると、「賃貸用の住宅」が 54.5%、「売却用の住宅」が 4.6%、別荘などの「二次的住宅」が 5.4%、「その他の住宅」が 35.4%となっている（図 9-4）。

また、「その他の住宅」（約 268 万戸）は中古住宅市場に出てこない住宅であるが、その割合は空家総数の 3 分の 1 強を占めている。そのうち「一戸建（木造）」と「一戸建（非木造）」が約 180 万戸で、「その他の住宅」の 3 分の 2 強を占めている。この 180 万戸のうち、市場で流通可能なものは流通させ、流通させるのが困難なものについては、空家のまま放置せずに除却する方向で働きかけていくことが必要となってくる。

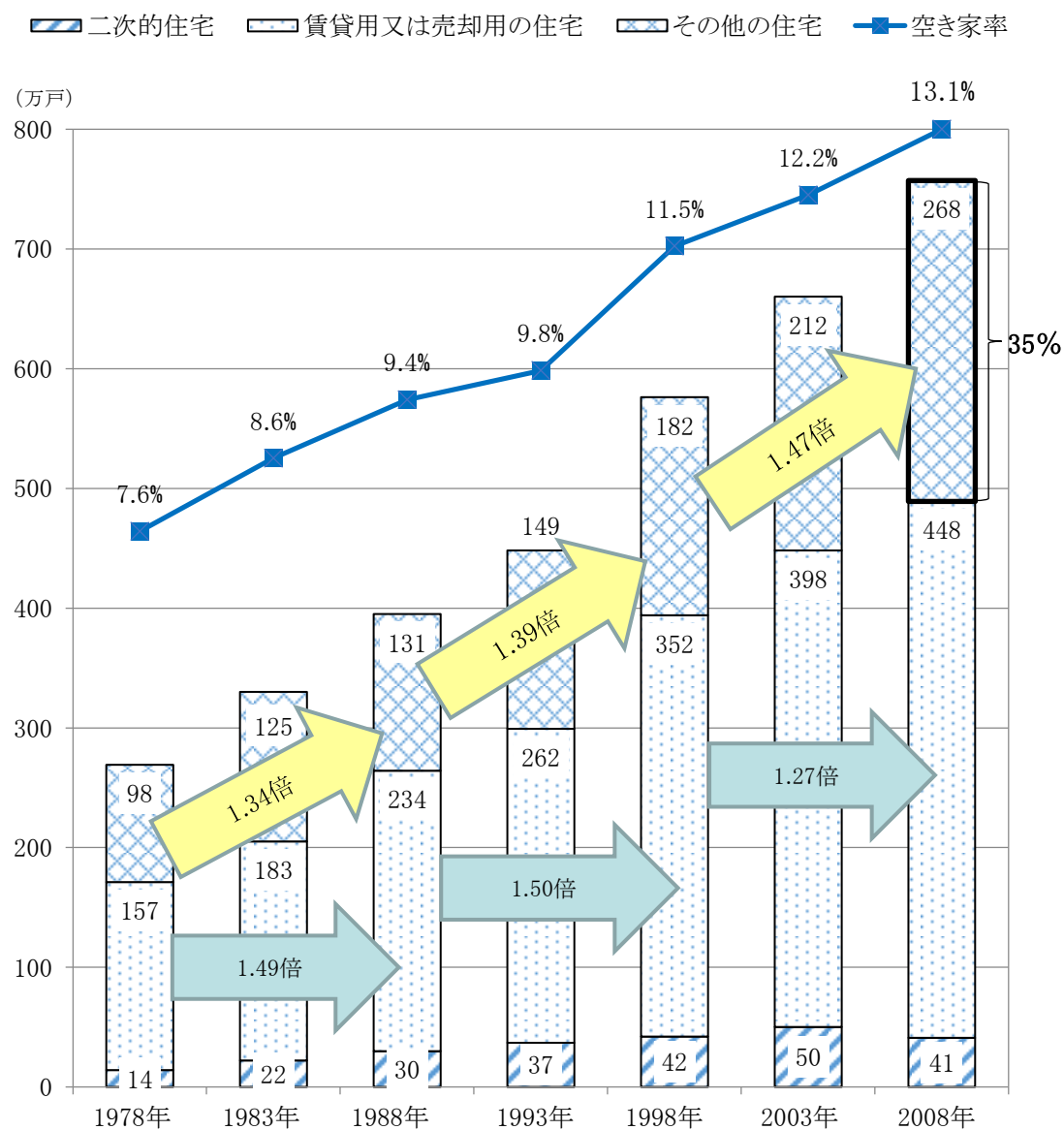


図 9-3 空家の種類別の推移

資料: 総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」

出所: 社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第 35 回)資料より作成

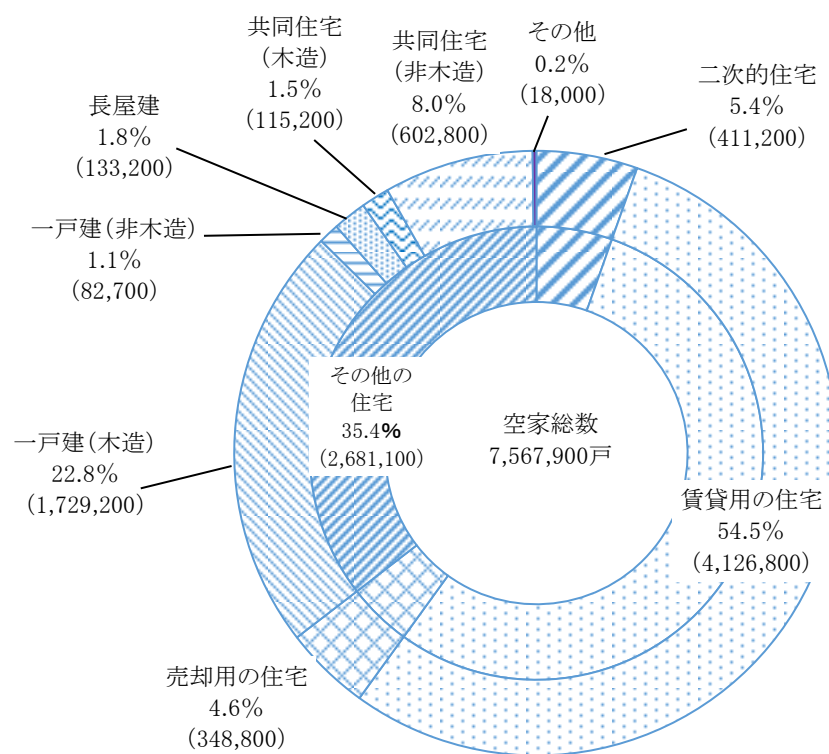


図 9-4 空家の種類別内訳

資料:総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」

出所:社会資本整備審議会住宅宅地分科会(第 35 回)資料より作成

9-2-6 既存住宅を取り巻く状況の変化

次に、国土交通省「平成 15 年度住宅需要実態調査」と「平成 20 年度住生活総合調査」より、住宅購入者の新築住宅、中古住宅に対する意識をみていく。

「新築する」（新築住宅を建てる）と「新築住宅」（建て売りの新築住宅を購入する）を希望する人は合わせると半数近くに上るが、その割合は 2003 年の 57.3%から、2008 年には 49.6%へと減少傾向にある。一方、「中古住宅」（中古住宅を購入する）は、2003 年の 7.9%から 2008 年には 9.3%と若干増加している。大きく増加したのは、「まだ決めていない」であり、2003 年の 21.5%から 2008 年の 38.4%となっている（図 9-5）。

「新築」と「新築住宅」の希望者が減少し、「中古住宅」と「まだ決めていない」人が増加した理由としては、住宅購入者となる若年層の収入が伸び悩んでいること、さらには住宅ローンを組んでも着実に返済していけるという将来的な見通しが立たないことなどにより、新築を希望しているが予算制約が厳しく、新築を断念するか、新築か中古かで悩んでいる人が増えていることが影響していると考えられる。

また、既存住宅を建築時期別にみると、1981 年以降に建築され、現行耐震基準を満たしている物件が増えてきている（全体の約 6 割）ことから、中古住宅として供給される中古住宅も今後は耐震基準を満たした住宅が増加していくことが予想される（図 9-6）。

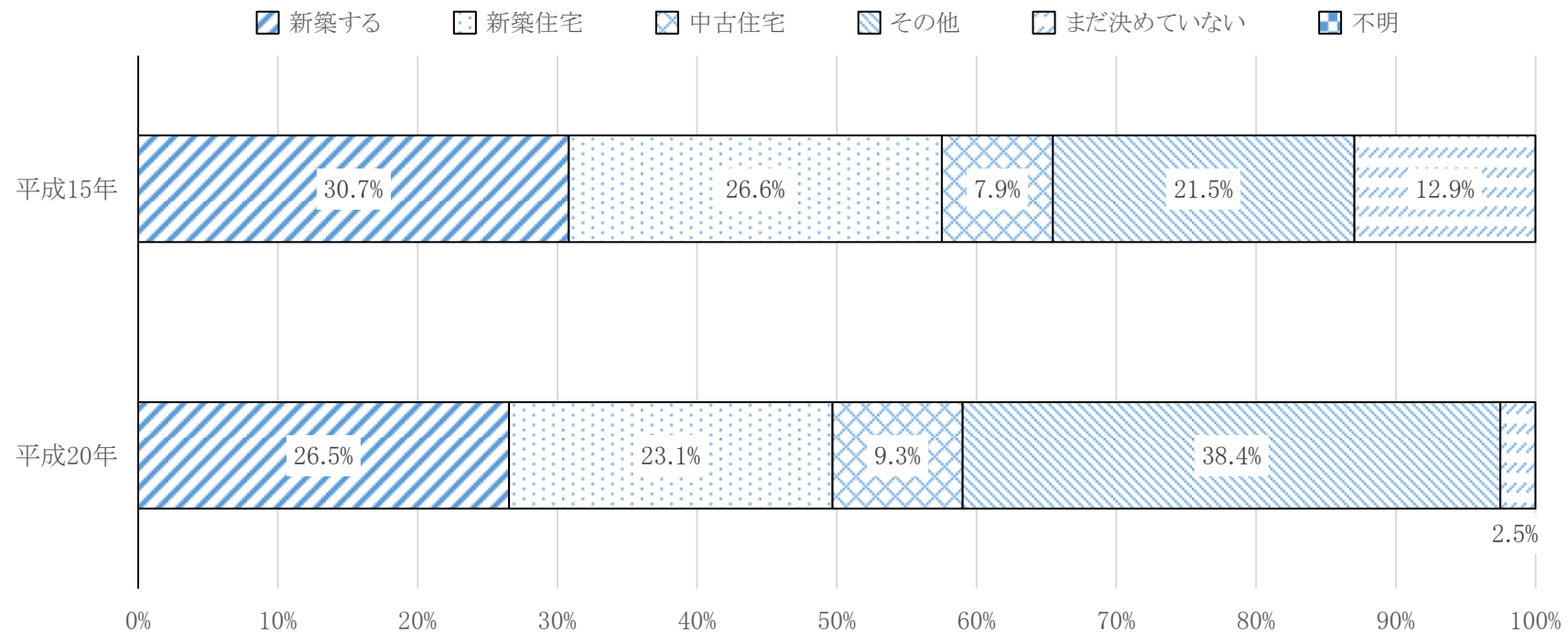


図 9-5 消費者住宅購入意識調査(平成 15 年・平成 20 年比較)

資料:国土交通省「平成 15 年度住宅需要実態調査」、「平成 20 年度住生活総合調査」より作成

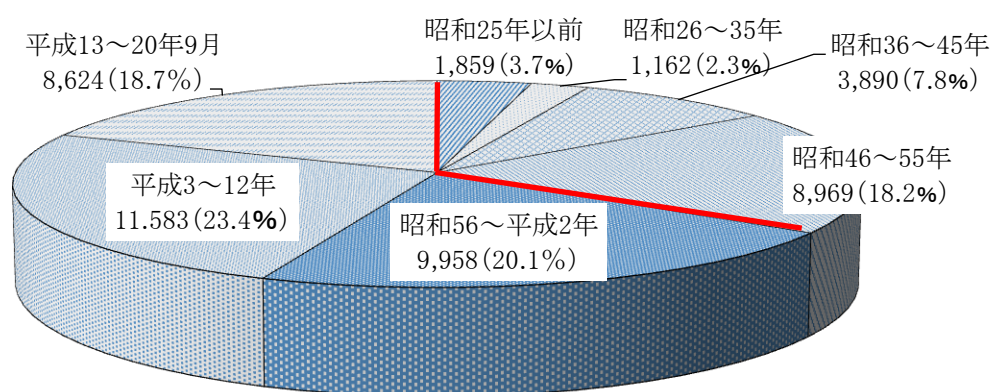


図 9-6 建築の時期別住宅数(全国)

資料:総務省「平成 20 年住宅・土地統計調査」より作成

9-3 住宅の断熱改修による CO2 排出量削減の検証

9-3-1 断熱改修による CO2 排出量削減効果

住宅のライフサイクルを 30 年とし、その間の住宅 1 棟当たりの CO2 排出量をみると、居住時の排出量が 69.8%で最も多くなっており、次いで原材料からの排出量が 14.5%、工場生産からが 4.1%となっている。次に、居住段階での CO2 排出量の内訳を見てみると、動力他(照明等)からの排出量が 38.9%で最も多く、次いで給湯からが 29.7%、暖房からが 23.6%となっている(図 9-7)。

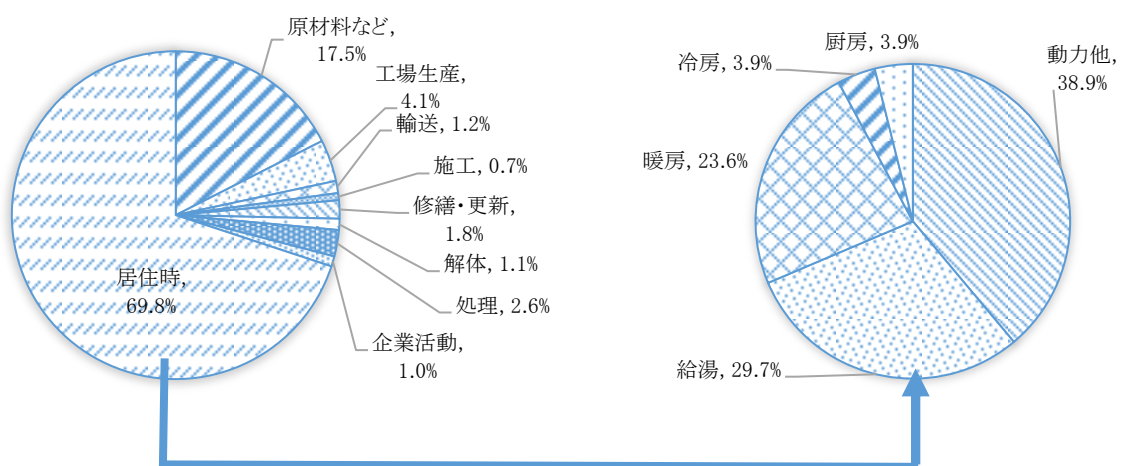


図 9-7 住宅 1 棟あたりの 30 年間のライフサイクル CO2 排出量

出所: 積水ハウスホームページより

(<http://www.sekisuihouse.jp/sustainable/2009/environment/energy/01.html>)

また、住宅から失われる熱量を旧省エネ基準である 1980 年代の住宅と次世代省エネ基準を満たすようにリフォームを実施した場合とを比較すると、旧省エネ基準では、全体から失われる熱量は 723W/K で、壁からが 250 W/K（全体の 34.6%）、窓からが 238 W/K（全体の 32.9%）となる。以下、すきま風や換気によるものが 102W/K、床からが 71W/K、天井からが 62 W/K となっている。その住宅を次世代省エネ基準を満たすようにリフォームすると、全体から失われる熱量は 312 W/K となり 412W/K（-57%）が削減される。壁から失われる熱量は 59 W/K（-76%）となり、窓からは 151 W/K（-37%）となる。以下、すきま風や換気からが 58W/K、床からが 26 W/K、天井からが 18 W/K となっている（図 9-8）。

次に、旧省エネ基準の住宅を次世代省エネ基準を満たすようなリフォームをした場合の暖房使用時のエネルギー消費量を計算する。図 9-2 のケースで計算すると、旧省エネ基準の住宅の Q 値（熱損失係数）は $5.38\text{W}/\text{m}^2$ であり、リフォーム後の Q 値は $2.32\text{W}/\text{m}^2$ となる²⁷。外気温を 5°C で室温を 18°C に保つとすると、旧省エネ基準の住宅の場合、必要な総熱エネルギーは約 9,407W/h となる²⁸。ここから生活熱（約 500 W/h）と窓からの日射熱（約 1,000 W/h）を引いた 7,907 W/h が室温を 18°C に保つために必要な暖房熱ということになる。同様に、次世代省エネ基準を満たすようなリフォームを行った場合に必要な暖房熱を計算すると 2,557 W/h となる。つまり、リフォームにより暖房熱を約 68%分に相当する 5,400 W/h を削減できたこととなる（図 9-9）。

²⁷ Q 値は総熱損失量／床面積で求められる。

²⁸ 温度を一定に保つために必要な総エネルギーは熱損失係数×床面積×室内外温度差で求められる。

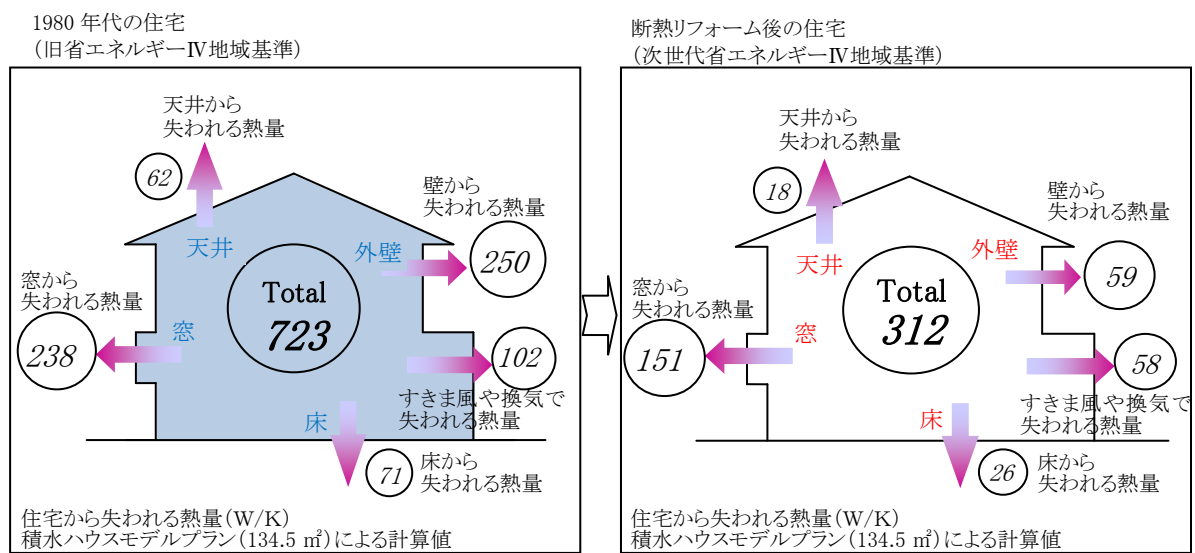


図 9-8 住宅から失われる熱量の比較

出所: 積水ハウスホームページより作成

(<http://www.sekisuihouse.co.jp/sustainable/2009/environment/energy/01.html>)

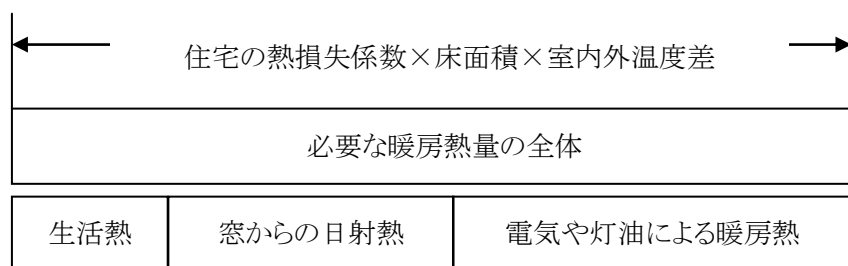


図 9-9 暖房使用時のエネルギー消費量(概念図)

しかしながら、この数値は暖房使用時のある一時点での消費エネルギーにすぎず、外気温の変化により暖房使用時間が変化するため、単純に使用時間を掛けて年間の暖房使用時の消費エネルギーを算出することはできない。そこで、伊香賀（2005）が作成した年間暖冷房負荷の重回帰式とシミュレーション条件を利用して、東京地域における年間の暖房使用時の消費エネルギーを算出することとする。

年間暖冷房負荷の重回帰式

	変数A	変数B	変数C	
年間負荷	= 係数 0 + 係数 1 ×	+ 係数 2 ×	+ 係数 3 ×	熱損失係数
[MJ/世帯]	[度日/年]	[㎡]	[W/㎡ K]	
			変数D	変数E
			+ 係数 4 ×	+ 係数 5 ×
			[℃]	[h/日]

東京地域の各係数は以下のとおりである。係数 0 = - 99,964.6, 係数 1 = 12.5583, 係数 2 = 119.8156, 係数 3 = 4,126.2, 係数 4 = 2,880.6, 係数 5 = 539.2169。変数 A, E については、伊香賀のシミュレーション条件（変数 A = 1592, 変数 E = 16h）を使い、変数 B は 134.5 ㎡, 変数 C は 5.38（旧基準）と 2.32（次世代）, 変数 D は 18℃とした。その結果、旧基準の住宅の暖房によるエネルギー消費は 18,820.64MJ, 次世代基準の住宅は 6,194.466MJ となり、リフォームにより約 67%に相当する 12,626.174MJ（CO₂ 換算で 1,368.9kg）の削減効果があった²⁹。なお、冷房によるエネルギー消費は、旧省エネ基準の住宅で 6,823.924MJ, 次世代省エネ基準の住宅で 6,358.517MJ となり、その削減効果は CO₂ 換算 49.5kg となり、暖房の場合ほどの削減効果はみられなかった³⁰。

リフォームによる冷暖房のエネルギー消費削減量は 13,091.581MJ となり、CO₂ 換算すると 1,418.4kg の CO₂ 排出量削減となる。これは、家庭からの CO₂ 排出量（世帯当たり 3,208kg）³¹の 44.2%に相当し、世帯ベースでみるとかなりのボリュームといえる。

我が国の住宅ストックは現在、約 5,700 万戸あるが、そのうち耐震改修が基本的に不要である新耐震基準を満たし、かつリフォームにより消費エネルギーに大きな改善が見込まれる旧省エネ基準の持家戸建は約 510 万戸である（図 9-10）。

²⁹ 12,626.174MJ × 0.2778（単位換算係数） × 0.39（二酸化炭素換算係数） = 1,368.9kg

³⁰ 465.425MJ × 0.2778（単位換算係数） × 0.39（二酸化炭素換算係数） = 49.5kg

³¹ 2010 年の数値。自家用乗用車、一般廃棄物、水道からの CO₂ 排出量は除いている。

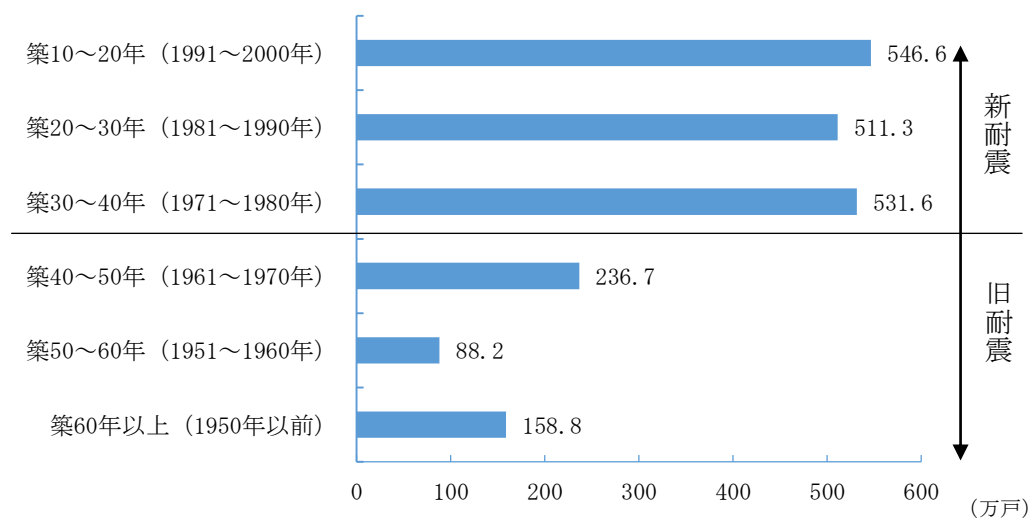


図 9-10 持家戸建の築年別ストック数
出所:総務省「住宅・土地統計調査報告」より作成

この 510 万戸の戸建持家を順次、建て替えないしリフォームにより更新していくことができれば、CO2 の排出量削減に大きなインパクトを与えられるものと思われる。しかし、この築 20～30 年の住宅の居住者の大半は子育てを終えた中高年世代であると考えられるが、その中高年世代の多くは、「住生活総合調査（平成 20 年）」などの既往調査によると、老後も自宅に住み続けることを希望している。その一方で、住み続けると回答した中高年者の多くは老後に備えて自宅をリフォームする具体的な予定はないとも回答している。このことは、設備等が老朽化しているものの、子育てに適した広めの住宅に高齢者夫婦のみで、今後数十年間暮らすことを意味している。その一方で、現在、子育てを行っている世代の多くは狭い住宅で子育てをしているという住宅ニーズのミスマッチが存在している³²。

子育てを終えた中高年者が、ファミリー向け住宅から長期化する老後の生活を見据えてバリアフリーな高齢者向けに住み替え、その空いたファミリー向け住宅でこれから子育てを行う世帯が暮らすことにより、住宅ニーズのミスマッチが解消されるだけでなく、子育て世帯が行う断熱改修などのリフォーム工事を行うことにより、CO2 排出削減の効果も期待できる。

9-3-2 断熱改修実施の経済的インセンティブ

先にみたように、断熱改修を実施することにより断熱効果が上がり、その結果、冷暖房にかかるエネルギーを年間で約 1,341.4kw（電力換算）を節約することができる³³。これは電気料金に換算すると約 30,000 円になる。村上（2010）によると、旧省エネ基準から次世代省エネ基準に性能向上するための追加費用は、新築の場合は約 100 万円、リフォームの場合は約 220 万円となる。この断熱改修の費用を光熱費削減だけで回収しようとする、新築の場合だと約 33 年、リフォームだと約 73 年かかることになる。

このため、光熱費削減という省エネの便益だけで考えると断熱改修は採算に合わないものとなるが、村上（2010）では健康性向上や快適性向上、メンテナンス費用削減などの省エネ以外の便益も考慮する必要がある、その中でも健康性向上の便益は貨幣価値に換算すると 9,400 円になると試算している。この省エネ以外の便益も含めて、追加費用の回収にかかる期間を計算し直すと、新築の場合は約 25 年、リフォームは約 55 年となる。ちなみに、子育て世帯の場合、次世代省エネ基準を達成するための追加的費用は、新築の場合の費用とリフォーム場合の費用の差額である 120 万円となるので、約 30 年で投資資金を回収することができる。

このことから、高齢者世帯は経済的インセンティブで考えると、投資資金の改修に時間がかかりすぎるために、断熱改修を行うインセンティブは働かない。一方、新築（建て替

³² 『住宅・土地統計調査（平成 20 年）』によると、4 人以上世帯の持家住宅の 29%（275 万世帯）が 100 m²以下の家で生活しているに対し、65 歳以上の単身および夫婦の持家住宅の 57%（392 万世帯）が 100 m²以上の家で生活をしている。

³³ $13091.581\text{MJ} (12626.174\text{MJ} (\text{暖房時の削減量}) + 465.407\text{MJ} (\text{冷房時の削減量})) \div 9.76 (\text{単位発熱量}) = 1341.4\text{kW}$

え)に関しては、そもそも本体工事の費用が別途 1,000 万円近くかかるので、老後のために新たに新築住宅を建設する高齢者は少ない。一方、子育て世帯については、住宅取得を考えた場合、新築住宅を購入するよりも中古住宅を購入してリフォームする方が割安であることから、立地や広さが子育て世帯のニーズに合えば、給与所得が伸び悩んでいることなども影響して、中古住宅の購入を選択する潜在的需要は大きいと考えられる。

9-4 設備機器の更新による CO2 排出削減効果の検証

また、リフォームによる CO2 排出削減は断熱改修によるエネルギー使用量の削減によるものだけではなく、各種設備機器の更新によるものもある。とりわけ、給湯と動力他（照明など）は家庭における CO2 排出量の 7 割弱を占めていることから、給湯設備を省エネルギー・高効率タイプのものに更新したり、照明設備を LED に交換することは相当の効果があると考えられる。

図 9-11、図 9-12、図 9-13 は、「平成 21 年全国消費実態調査」において省エネ耐久財の普及率に関する調査をしたものであるが、省エネルギー・高効率タイプ給湯設備に関しては、年齢の高い層よりも子育て世帯層（30～39 歳）が、世帯人員は少ないよりも多いほうが、そして延べ床面積との関係では狭い住宅よりも広い住宅で普及率が高くなっている。

これは言い換えると、子育てを終えた中高年が住んでいるファミリー向け住宅に、現在子育てを行っている世帯が移り住むことによって省エネルギー・高効率タイプ給湯設備の普及がより一層進むと考えることができる。

また、動力他に関しては、照明器具の他にエアコン、冷蔵庫等の買い替えによる効果も期待できる。以下、チーム・マイナス 6%の「私のチャレンジ宣言 温暖化防止メニューと CO2 削減量」の中から、リフォームを実施した際に関連する項目を選び、その CO2 削減量を計算することとする。

まず、照明器具についてであるが、白熱電球（消費電力 54W）から LED 電球（消費電力 6W）に交換すると、1 箇所あたり年間 35.6kg の CO2 排出量削減となる³⁴。各家庭により照明器具の設置箇所、点灯時間、および元の電球の消費電力数が異なるため正確な数値を出すことはできないが、2 箇所分と想定すると、1 軒あたりの CO2 削減量は年間 71.2kg となる。

次に、古いエアコンを省エネタイプに買い替えた場合、1 台あたり年間 97kg の CO2 排出量削減となる。一戸当たりのエアコン設置台数は約 2.6 台なので、一戸当たりの CO2 削減量は 252.4kg となる。

古い冷蔵庫を省エネタイプに買い替えた場合、1 台あたり年間 123kg の CO2 排出量削減となる。一戸当たりの冷蔵庫の設置台数は約 1.3 台なので、一戸当たりの CO2 削減量は 159.9kg となる。

給湯器を高効率給湯器（CO2 冷媒ヒートポンプ型）に買い替えるとすると、1 台あたり年

³⁴ 年間点灯時間を 2,000 時間（1 日当たり約 5.5 時間）で計算した。

間 565kg の CO₂ 排出量削減となる。給湯器の設置台数は一戸当たり 1 台が一般的であるので一戸当たりの CO₂ 削減量は 565kg となる。

この結果、設備機器の更新のみによる CO₂ 排出削減量は 1,048.5kg となり、これは家庭からの CO₂ 排出量（世帯当たり 3,208kg）の 32.8%に相当する（表 9-1）。

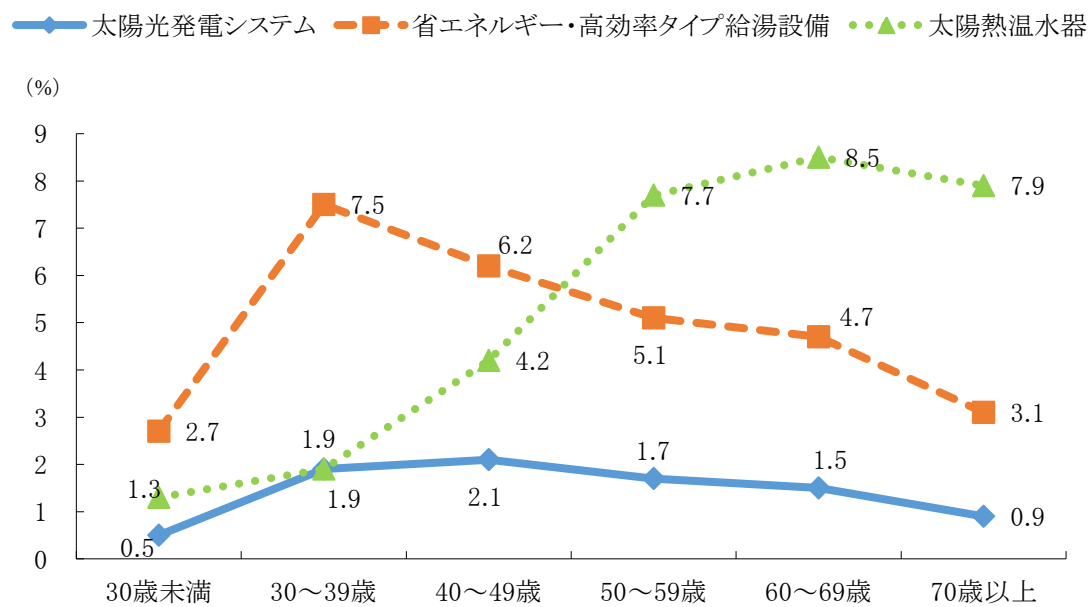


図 9-11 世帯主の年齢階級別省エネ耐久財の普及率(二人以上の世帯)―平成 21 年―
出所:平成 21 年全国消費実態調査より作成

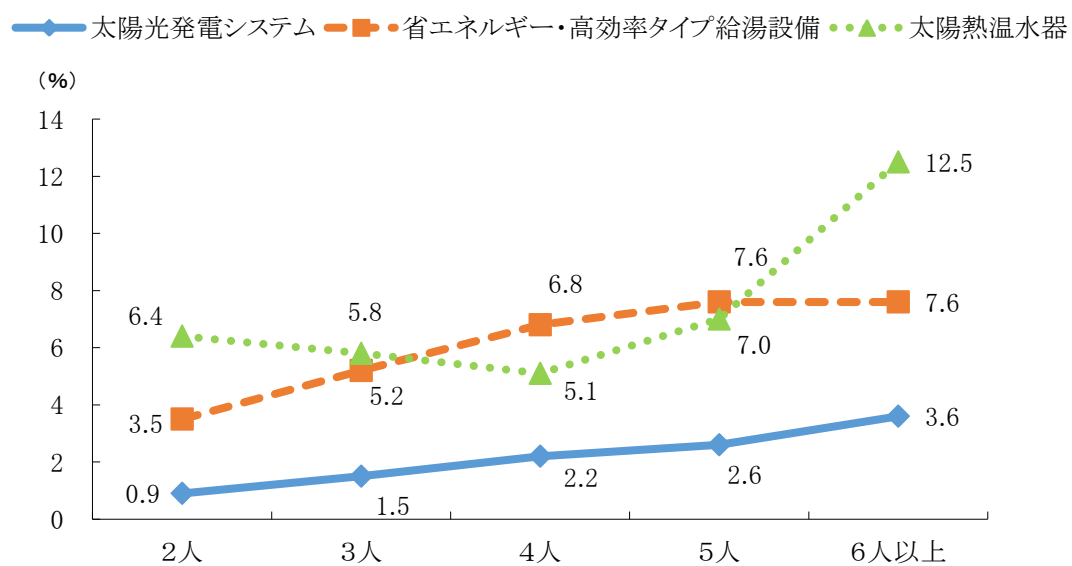


図 9-12 世帯人員別省エネ耐久財の普及率(二人以上の世帯)―平成 21 年―
出所：出所：平成 21 年全国消費実態調査より作成

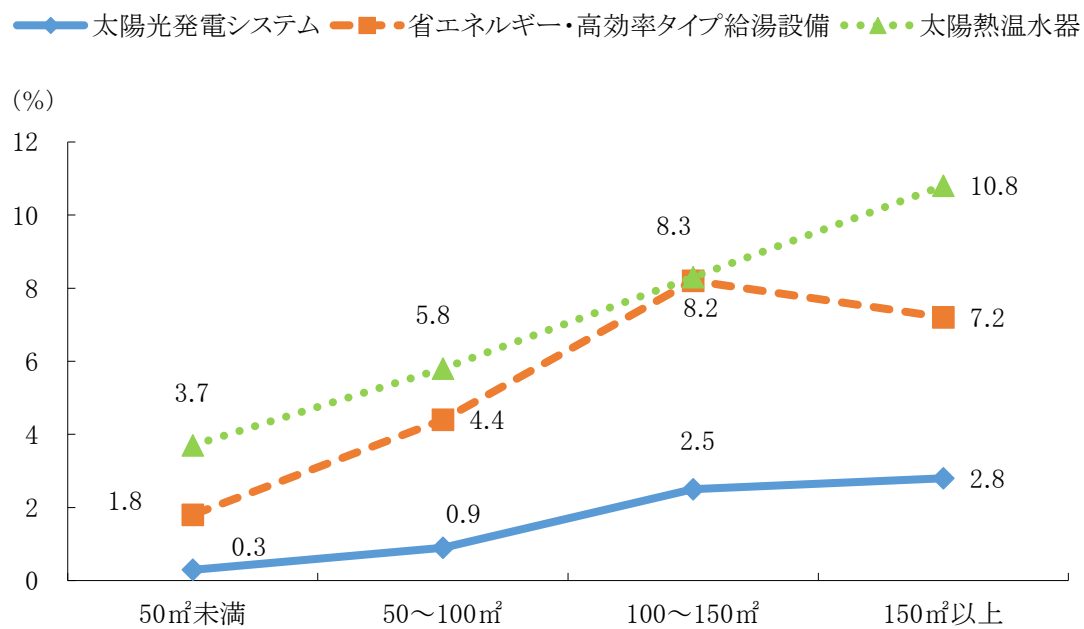


図 9-13 延べ床面積別省エネ耐久財の普及率（二人一平成 21 年一）

出所：平成 21 年全国消費実態調査より作成

表 9-1 設備機器の更新による CO2 削減効果

	1 台あたりの削減量	台数・箇所	合計
照明器具 (白熱電球から LDE 電球へ)	35.6kg	2 箇所	71.2kg
エアコン (省エネタイプ)	97kg	2.6 台	252.4kg
冷蔵庫 (省エネタイプ)	123kg	1.3 台	159.9kg
給湯機 (CO2 冷媒ヒートポンプ型)	565kg	1 台	565kg

合計 1,048.5kg

出所：チーム・マイナス 6%「私のチャレンジ宣言 温暖化防止メニューと CO2 削減量」

9-5 高齢者の住み替えによる CO2 削減効果の検証

以上、リフォームを実施した場合に見込まれる CO2 排出量削減の合計は、断熱改修により削減される CO2 排出量 (1,418.4kg) と設備機器等の更新によって見込まれる CO2 排出量 (1,048.5kg) を合計した 2,466.9kg であり、これは一家庭当たりの CO2 排出量 (3,208kg) と比較すると、実に 76.9%分に相当する削減効果となる。

また、家庭部門全体の CO2 排出量と比較を行うと以下のような次のような結果になった。築 20～30 年の戸建住宅における中高年者世帯の保有率を 80%と仮定すると、高齢者世帯の住み替え率は「住生活総合調査」では 6.5%となっているので、約 26.5 万戸の中古住宅が市場に出回ることとなる。築 20～30 年の中古住宅の成約率は 20%程度³⁵なので、築 20～30 年の中古住宅の流通量は年間に 5 万戸ということになり³⁶、旧省エネ基準の住宅を次世代省エネ基準の住宅にリフォームした際の CO2 削減量は 2,466.9kg であるので、年間 5 万戸のリフォームが行われた場合の CO2 の総削減量は 123,345 トンとなる。これを 2010 年の家庭部門の CO2 排出量 (1 億 7,164.8 万トン) と比較すると 0.72%分となり、決して大きな割合ではないが、施策等により築 20～30 年の戸建住宅を中心とした中古住宅の流通量を現在の 3 倍にまで増やすことができれば³⁷、築 20～30 年の中古住宅の流通量が年間 15 万戸となり、家庭部門のエネルギー消費から生じる CO2 排出量の 2.16%に相当する CO2 排出量を削減できることとなる。

今回の試算では、高齢者世帯と子育て世帯の住宅ニーズのミスマッチの解消を図るために住み替えを行った際の CO2 排出量の削減効果の検証を行ったわけだが、家庭部門全体でみた場合は必ずしもインパクトのある数値とはならなかったが、増加傾向にある家庭部門からの CO2 排出量に歯止めをかける効果はある。

また、一家庭当たりの CO2 排出量と比較した場合には、実に 75%近くの CO2 排出量を削減できることとなり、高齢者が長期化する老後をより快適に過ごすために住み替えを行うことが、自分自身のためだけではなく、子育て世帯により良質なファミリー向け住宅を提供すると同時に、CO2 排出量の大幅な削減に寄与できるということがわかった。

今後は、高齢者向け良質な住宅を廉価で長期にわたって供給できるようなシステムを構築するとともに、子育て世帯が中古住宅を購入し、さらにはしっかりとリフォームまで行えるような補助金の給付、もしくは低利な中古住宅ローンを提供できるようにしていく必要もある。

³⁵ 東日本流通機構（東日本レインズ）の公表資料より。

³⁶ 『住宅・土地統計調査』によると、過去 10 年の中古住宅の売買件数は年間 15～18 万戸程度の間で推移してきている。そのうち、戸建住宅の割合は 4 割程度であるので、中古の戸建住宅は年間 6～7 万戸程度流通していることとなる。

³⁷ 平成 20 年における既存住宅流通シェアは 13.5%を 40%までに増やすことを想定。

第 10 章 結論

第 2 章から第 9 章までにわたり、高齢者世帯と子育て世帯間で住宅ストックの循環、すなわち中古住宅の流通を促進させることにより、家庭部門からの CO2 排出量をどれだけ削減できるかの検証を行ってきた。

第 2 章では、京都議定書の CO2 排出削減目標を達成すべく各主体が努力してきた中で、産業部門が着実に CO2 排出量を減らす一方で、家庭部門は増加傾向にあり、より一層の削減努力が必要であることを明らかにした。

第 3 章では、家庭部門のエネルギー消費量増加に高齢者世帯の増加が大きく寄与していること、高齢者世帯の既築戸建居住の増加がエネルギー消費量の大半を占めていること、それゆえ高齢者世帯の居住する既築戸建の CO2 排出量の削減が一つのポイントとなることを明らかにした。

第 4 章では、高齢者世帯の居住する既築戸建からの CO2 排出量削減に向けて、高齢者の住宅に対するニーズと生活実態を明らかにするため、各種統計資料の分析を行うとともに、不足する高齢期の生活資金を補うため、住宅の売却、住宅の賃貸化、リバースモーゲージを利用した場合のシミュレーションを行った。その結果、住宅の売却よりも住宅を賃貸し、住み替えることが経済的には良いことがわかった。リバースモーゲージは、利用者の年齢がより高齢で、かつ住宅の資産価値がある程度ある場合には有効であることがわかった。

第 5 章では、高齢者の住み替えに対する意識と住み替えの実態について、デンマーク、アメリカ、日本の 3 か国の比較を行った。その結果、各国の高齢者とも自宅での継続居住意向が強く、高齢期での住み替えを望んでいないことがわかった。しかしながら、そうした継続居住意向が強いにもかかわらず、快適な老後を過ごすべくバリアフリー化などのリフォームを実際に行った高齢者世帯が少ないことも 3 か国で共通であった。こうしたことから、住み替えを促すのであれば、子育て終了時期あるいは勤労者の退職の前後が適していることがわかった。この子育て終了時期あるいは退職の前後は、住宅購入後 20 年から 30 年経った時期であり、この築年数は中古住宅の購入層である若年世代が許容する築年数でもある。

第 6 章では、高齢者の住宅や老後の生活資金に関する意識を具体的に把握するため行ったグループインタビューの結果をまとめた。その結果、50 歳代はまだ住宅ローンを抱えており、老後の生活資金について検討する余裕がないこと、60 歳代前半の退職を間際に控えた世代は、親の介護や子供の住宅事情が、自分自身の住環境改善の選択肢の制約条件となっていること、70 歳代は、住宅のリフォームやバリアフリー化などの必要性を認識しているが、貯蓄は介護が必要になった時のために取っておきたいと考えていること、などがわかった。

第 7 章では、子育て世帯の新築住宅と中古住宅、持家と賃貸に対する意識を具体的に把握するため行ったグループインタビューの結果をまとめた。その結果、持家に対する資産

性を期待していない点、子供が義務教育を終えるまでの間は同一学区内で居住したいことなどが共通した意識であった。持家と賃貸に関しては、持家派は「家賃が無駄である」、「老後も住居を確保できる」といったことを重視しており、一方で賃貸派は「住宅の維持・管理が面倒である」、「ライフステージに応じて居住形態を選べる」といったことを重視していることがわかった。

第8章では、「高齢者用コレクティブハウス」と「買取オプション付き定期借家契約」という高齢者の住み替えプランを提案し、それぞれについて利用意向を調査した。高齢者用コレクティブハウスに関しては、4割強の人が魅力的であると回答しており、とくに「自宅では持てない設備等を利用できる」ことへの期待感が強いことがわかった。買取オプション付き定期借家契約については、親から中古住宅を相続するであろう人とその中古住宅を購入するであろう人の両者に対してアンケートを行った。利用意向のある回答は、双方とも4割前後であり、ある一定のニーズがあることがわかった。相続するであろう側の最大の懸念は「家主として、住宅の維持・管理、諸費用が掛かること」であり、購入する側の最大の懸念は「中古住宅の買取価格」であることがわかった。

第9章では、高齢者世帯がファミリー向け住宅を中古住宅として市場に供給し、その中古住宅を子育て世帯が購入し、断熱改修と各種設備機器の更新を行った場合のCO₂削減効果について資産を行った。その結果、断熱改修と各種設備機器の更新により、1戸あたり2,500kg弱のCO₂排出量を削減できることがわかった。この数値は、一家庭当たりのCO₂排出量と比較した場合には、実に75%近くのCO₂排出量を削減できることとなり、高齢者が長期化する老後をより快適に過ごすために住み替えを行うことが、自分自身のためだけではなく、子育て世帯により良質なファミリー向け住宅を提供すると同時に、CO₂排出量の大幅な削減に寄与できるということがわかった。

また、高齢者世帯と子育て世帯の間で、住宅ストックの循環が行われるということは、高齢者世帯が老後の生活資金を新たに調達できるということであり、要介護になった時のために残してある貯蓄を減らすことなく、長期化する老齢期をより充実したものにするのが可能となる。また、親世代のように所得が毎年増えていくということを期待するのには無理がある子育て世帯にとっては、より手ごろな価格で住宅を持つことが可能となり、削減できた住居コスト分を他の消費に回すことが可能となる。

この結果、高齢者世帯、子育て世帯で新たな消費需要が生まれ、回復軌道に乗りつつある日本経済の着実な成長に寄与するであろう。

謝辞

論文をまとめるにあたり，博士課程入学後，休学期間も加えて延べ 8 年間もの間，見捨てることなく根気強くご指導，ご鞭撻いただいた筑波大学大学院生命環境科学研究科生命産業科学専攻氷鮑揚四郎教授に対し，心から感謝の意を表させていただきます。

また，研究論文をまとめる上で様々なご助言をいただき，また審査の労をおとりいただいた筑波大学大学院生命環境科学生命産業科学専攻張振亜教授，同北村豊教授，筑波大学大学院生命環境科学国際地縁技術開発専攻徳永澄憲教授，筑波大学杉浦則夫特任教授に深く感謝を致したいと思います。

本研究を進める上で大学関係者以外にも多くのご助言，ご協力を頂きました。特に日本大学経済学部の中川雅之教授には，中古住宅の流通のみならず経済学全般にわたり，貴重なご助言を頂きました。また，現在の勤務先である国土交通省国土交通政策研究所の関係各位には様々な視点からのご意見を頂きました。とりわけ，同じ任期付研究官の阪井暖子研究官には，研究の進め方や視点などで多くの刺激を頂きました。本当にありがとうございました。更に氷鮑研究室の先輩である櫻井一宏氏，小林慎太郎氏，水野谷剛氏には様々な面でご助言を頂きました。さらに，氷鮑研究室秘書の内村初美様，日本地域学会事務局の坂田道子様，一般社団法人日本不動産学会の元事務局の松枝律子様，並びに大学のゼミの大先輩である藤岡理美様には論文作成に向けて叱咤激励して頂くとともに，常に温かい目でサポートして頂きました。そして，私を研究者の世界に導いてくださった故田中啓一日本大学教授と眞喜子夫人には，深い感謝の念を表したいと思います。

最後に，幼い宏亮と諒亮の面倒を見ながらサポートしてくれた妻の敬子と義父，義母，研究者の世界に進むことを応援してくれた姉と兄，そして自由気ままな私を最後まで信じてくれた父と母に何よりもお礼を言いたいと思います。

これまでかなり遠回りをしてきた人生ですが，これから僅かながらでも皆様に恩返しできればと思っています。

明野 斉史

参考文献

1. 青木留美子, 多治見左近 (2006)「郊外一戸建て新規開発住宅団地の居住者実態と住宅選択に関する研究—高槻市花林苑における事例調査」生活科学研究誌, 第 5 号, pp. 77～84, 大阪市立大学
2. 伊香賀俊治 (2005)「6. マクロモデルの作成について」日本建築学会 住宅用エネルギー消費と温暖化対策検討委員会 第 4 回 住宅エネルギーシンポジウム報告資料
3. 石川雄一 (2007)「人口の転換期における都市住民の居住特性に関する調査報告—佐世保市における都心周辺マンション居住者と郊外ニュータウン居住者へのアンケート調査結果—」調査と研究, 第 38 巻第 1 号 pp. 61～71, 長崎県立大学国際文化経済研究所
4. 石坂公一, 金澤雅樹, 近江隆 (2002)「既存住宅ストックの有効活用による居住状況改善の可能性」日本建築学会計画系論文集, 第 551 号, pp. 267～273, 日本建築学会
5. 石坂公一, 長谷川洋 (1999)「首都圏における圏内移転市場構造の時系列変化—大都市圏の居住地移動に関する研究 その 2—」日本建築学会計画系論文集, 第 521 号, pp. 245～252, 日本建築学会
6. 石坂公一, 番水紀行, 近江隆 (2003)「既存住宅ストック活用型の居住水準改善システムの提案と可能性の検討」日本建築学会計画系論文集, 第 566 号, pp. 169～176, 日本建築学会
7. 岩崎琳 (2009)「高経年の郊外戸建住宅団地における居住者の特性に関する研究—奈良市学園前ネオポリスを対象として—」日本建築学会計画系論文集, 第 635 号, pp. 201～208, 日本建築学会
8. 岩重博文 (2002)「住居の住み替えと評価に関する研究」広島大学大学院教育学研究科紀要, 第 51 号, pp. 451～457, 広島大学
9. 牛山美緒 (2012)「高齢者のライフスタイルと住み替えに関する調査研究 (その 2)」調査研究期報, 第 154 号, pp. 32～43, 都市再生機構都市住宅技術研究所
10. 元アンナ, 西尾健一郎 (2012)「省エネルギー型給湯器への代替による CO2 削減の費用対効果」日本建築学会環境系論文集, 第 672 号, pp. 95～104, 日本建築学会
11. 宇都正哲, 浅見泰司 (2003)「東京都区部の住み替え構造に関する研究」日本建築学会計画系論文集, 第 567 号, pp. 103～110, 日本建築学会
12. 大垣尚司 (2009)「2 つの長寿命化と住宅金融 (特集「200 年住宅を考える」)」都市住宅学, 第 64 号, pp. 25～28, 都市住宅学会
13. 大垣尚司 (2011)「定期借家制度を活用した住宅循環型リバースモーゲージの設計」立命館法学, 第 333・334 合併号, pp. 233～289, 立命館大学
14. 大古田健一, 大佛俊泰 (1998)「団地内住み替えの実態と発生率—団地内住み替えを利用した住戸修繕の可能性 その 1—」日本建築学会関東支部研究報告集, 第 69 号, pp. 397～400, 日本建築学会
15. 大佛俊泰 (2009)「建築物の建替確率モデルを用いた既成市街地の不燃化分析」日本建

- 築学会計画系論文集，第 636 号，pp. 307～314，日本建築学会
16. 小野田泰明，北野央，菅野實，坂口大洋（2009）「コミュニティ指向の集合住宅の住み替えによる生活変容とプライバシー意識」日本建築学会計画系論文集，第 642 号，pp. 1699～1705，日本建築学会
 17. 小原誠（2002）「長生き建築の仕組み ライフサイクル計画論」彰国社
 18. アンドレ・オウヴェハンド，ヘルスケ・ファン・ゲーレン [著]，角橋徹也 [訳]（2009）「オランダの社会住宅—住宅セーフティネットのモデル—」ドメス出版
 19. 梶浦恒夫（2004）「ストック時代の住まいとまちづくり」彰国社
 20. 神谷亜由美，守明子（2008）「米国との比較による我が国の住宅の生涯住宅としての現状」日本建築学会計画系論文集，第 633 号，pp. 2309～2315，日本建築学会
 21. 川上光彦，西田康隆，松井重樹（1987）「新規住宅供給による世帯の住み替え連関モデル 住替えを考慮した住宅供給計画モデルに関する研究（その 1）」日本建築学会計画系論文報告集，第 388 号，pp. 86～97，日本建築学会
 22. 川上光彦，西田康隆，松井重樹（1987）「住替え連関モデルを用いた住宅供給計画支援モデル 住替えを考慮した住宅供給計画モデルに関する研究（その 2）」日本建築学会計画系論文報告集，第 394 号，pp. 32～41，日本建築学会
 23. 川上光彦，松井重樹（1990）「住替え連関モデルを用いた目標居住水準達成のための住宅供給計画支援」日本建築学会計画系論文報告集，第 411 号，pp. 77～87，日本建築学会
 24. 川島崇，平居直樹，村橋正武（2005）「大都市都心部における人口回帰と転居意向を考慮した居住環境整備に関する研究」都市計画論文集，第 40 巻第 3 号，pp. 781～786，日本都市計画学会
 25. 川村雅彦（2011）「世帯の高齢化と CO2 排出量増加」NLI Reserch Institute REPORT, February 2011, pp. 34～43，ニッセイ基礎研究所
 26. 川本聖一，安藤正雄（2009）「住宅・土地統計調査から算出した日本の住宅寿命に関する考察」日本建築学会計画系論文集，第 635 号，pp. 209～216，日本建築学会
 27. 菊地吉信，玉置信悟（2000）「世帯移動に伴う空家数の変化に関する検討—中古借家市場の有効性に関する研究（その 1）—」日本建築学会計画系論文集，第 533 号，pp. 151～156，日本建築学会
 28. 菊地吉信，玉置信悟（2001）「都道府県を単位とした民営借家転入率の算定—中古借家市場の有効性に関する研究（その 2）—」日本建築学会計画系論文集，第 545 号，pp. 243～250，日本建築学会
 29. 北谷幸恵，鈴木大隆，木原幹夫，岩田利枝，小玉祐一郎（2009）「戸建住宅用採光断熱壁の暖冷房・照明エネルギー削減のための要求性能に関する数値解析」日本建築学会環境系論文集，第 637 号，pp. 283～289，日本建築学会
 30. 北原啓司（2007）「コンパクトシティにおける住み替えの可能性に関する研究」日本建

築学会大会学術講演梗概集（九州），F-1，pp. 259～262，日本建築学会

31. 北村安樹子（2012）「老後の居住デザイン—高齢夫婦世帯の永住・住家予定と準備行動—」ライフデザインレポート，2012年4月号，pp. 16～27，第一生命経済研究所
32. 木下貴弘，浦山益郎，小川宏樹，神吉順子（2000）「大都市圏周縁都市における郊外地の住み替え構造に関する研究」都市計画，第49巻第4号，pp. 89～94，日本都市計画学会
33. 木村竜士，松本博（2008）「都市における住宅の消費エネルギー推計のための世帯推計モデルおよびエネルギーマップに関する基礎的研究」日本建築学会環境系論文集，第625号，pp. 495～502，日本建築学会
34. 桐山孝晴，片岡孝博，権藤公孝（2002）「環境負荷の少ない都市・国土構造に関する研究—都市・国土構造とCO₂排出量の関係について」国土交通政策研究12号，国土交通政策研究所
35. クルーム洋子（2008）「アメリカの高齢者住宅とケアの実情」海外社会保障研究，No. 164，pp. 66～76，国立社会保障・人口問題研究所
36. 後藤弥生，西松照生，大佛俊泰（1998）「現住宅に対する修繕希望と修繕効果—団地内住み替えを利用した住戸修繕の可能性 その2—」日本建築学会関東支部研究報告集，第69号，pp. 401～404，日本建築学会
37. 後藤弥生，大佛俊泰（1999）「現住宅における修繕希望と修繕効果—団地内住み替えを利用した住戸修繕計画 その1—」日本建築学会大会学術講演梗概集（中国），F-1，pp. 1255～1256，日本建築学会
38. 小松幸夫（2008）「1997年と2005年における家屋の寿命推計」日本建築学会計画系論文集，第632号，pp. 2197～2205，日本建築学会
39. 堺総一郎，中西正彦，中井検裕（2006）「東京都心地域における敷地分割を伴う戸建住宅の発生と居住者の居住意向に関する研究」都市計画論文集，第41号第3号，pp. 961～976，日本都市計画学会
40. 酒井達彦，中島裕之，明野斉史（2012）「高齢者等の土地・住宅資産の有効活用に関する研究」国土交通政策研究第104号，国土交通政策研究所
41. 桜井康宏，趙西秦（2000）「税財政の実情からみたデンマークの高齢者福祉—デンマークのコミュニオン統計分析 その1」日本建築学会計画系論文集，第534号，pp. 219～226，日本建築学会
42. 陣内雄次，上田由美子（2009）「街中居住と住み替え支援に関する一考察—宇都宮市を例に（1）—」宇都宮大学教育学部紀要，第59号，pp. 97～107，宇都宮大学
43. 陣内雄次，上田由美子（2010）「街中居住と住み替え支援に関する一考察—宇都宮市を例に（2）—」宇都宮大学教育学部紀要，第60号，pp. 81～89，宇都宮大学
44. 鈴木康嗣，牛山美緒（2011）「高齢者の新しいライフスタイルと住み替えに関する調査研究（その1）」調査研究期報，第152号，pp. 12～18，都市再生機構都市住宅技術研究

所

45. 鈴木佐代, 石渡瑞枝, 沖田富美子 (2008)「中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究—横須賀市マボリシーハイツを事例として—」日本建築学会計画系論文集, 第 634 号, pp. 2725~2732, 日本建築学会
46. 園田眞理子 (2012)「高齢社会の進展とまちづくり」市街地再開発, 第 509 号, pp. 10~14, 全国市街地再開発協会
47. 高村秀紀, 浅野良晴 (2008)「実測調査に基づく高断熱・高気密住宅の建設から運用までの CO2 排出量—在来木造戸建住宅の LCCO2 評価に関する研究 その 1—」日本建築学会環境系論文集, 第 634 号, pp. 1435~1441, 日本建築学会
48. 多治見左近 (1999)「居住残留率の推定に関する試論的研究—居住残留率のモデルと近畿都市圏における検証」日本建築学会計画系論文集, 第 522 号, pp. 271~277, 日本建築学会
49. 立松宏一, 福島明, 鈴木大隆, 月館司, 廣田誠一, 高倉正寛, 池田裕雅 (2012)「北海道における高断熱戸建て住宅の温熱環境とエネルギー消費の実態 熱損失係数が $1.3\text{W}/\text{m}^2\text{K}$ レベルの住宅を主たる対象—」日本建築学会環境系論文集, 第 679 号, pp. 713~720, 日本建築学会
50. 田中千春, 湯沢昭 (2010)「地方都市における世帯のライフステージによる都心と郊外間の住み替え意向に関する検討—前橋市を事例として—」都市計画論文集, 第 45 巻第 3 号, pp. 259~264, 日本都市計画学会
51. 谷武 (2006)「高齢者向け優良賃貸住宅の運用状況と課題—自治体担当者などに対するヒアリング調査の結果から—」都市計画論文集, 第 41 巻第 3 号, pp. 665~670, 日本都市計画学会
52. 谷口綾子, 下田吉之, 旭貴弘, 山口幸男 (2008)「日本の住宅エネルギー最終需要のモデル化と住宅熱性能改善の影響評価—世帯詳細区分型都市住宅エネルギーエンドユースモデルの開発と応用 (3) —」日本建築学会環境系論文集, 第 632 号, pp. 1217~1224, 日本建築学会
53. 谷口守 (2001)「都市のコンパクト化と住宅需要マネジメント—不動産市場の動向をふまえて—」日本不動産学会誌, 第 15 号, pp. 33~38, 日本不動産学会
54. 趙西秦, 桜井康宏 (2001)「居住支援とケアの実情からみたデンマークの高齢者福祉—デンマークのコミュニケーション統計分析 その 2—」福井大学工学部研究報告, 第 49 巻第 2 号, pp.191~201, 福井大学
55. 堤洋樹, 小松幸夫, 李祥準, 平井健嗣 (2010)「木造専用住宅のストックと除却の動向に関する研究—大阪 3 地域の木造専用住宅によるケーススタディー—」日本建築学会計画系論文集, 第 649 号, pp. 695~700, 日本建築学会
56. 友枝竜一, 池添昌幸, 竹下輝和 (2005)「郊外戸建住宅地における住み替えの実態—都市収縮期における郊外戸建住宅地および住環境の管理システムに関する研究 その 6」

- 日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿），E-2，pp. 295～296，日本建築学会
57. 西松照生，後藤弥生，大佛俊泰（1998），「修繕可能住戸数の推計―団地内住み替えを利用した住戸修繕の可能性 その 3―」日本建築学会関東支部研究報告集，第 69 号，pp. 405～408，日本建築学会
 58. 西松照生，大佛俊泰（1999），「住宅修繕の効果と修繕可能住戸数の推計―団地内住み替えを利用した住戸修繕計画 その 2―」日本建築学会大会学術講演梗概集（中国），F-1，pp. 1257～1258，日本建築学会
 59. 日本建築学会編（2006）「日本の住宅におけるエネルギー調査」
 60. 日本住宅総合センター（2006）「既存持家の利活用と流通市場に関する調査―持家の売却・賃貸化の実態―」調査研究レポート No. 04280
 61. 日本住宅総合センター（2008a）「東京圏における住み替え行動の実態と要因の分析」調査研究レポート No. 06288
 62. 日本住宅総合センター（2008b）「我が国の住宅市場改善に関する研究―ノン・リコースローンの導入可能性と住宅価格構造―」調査研究レポート No. 07289
 63. 日本住宅総合センター（2010）「我が国の住宅市場改善に関する研究Ⅱ―サブプライム・ショックを経験した米国住宅金融制度の変化―」調査研究レポート No. 08297
 64. 日本住宅総合センター（2011a）「中古住宅市場と情報の非対称性」調査研究レポート No. 10302
 65. 日本住宅総合センター（2011b）「滅失住宅の実態把握等に関する調査」調査研究レポート No. 10303
 66. 長谷川直樹，鈴木博志（2011）「戸建住宅団地における高齢化と立地特性による従意識に関する研究―岐阜県可児市の事例研究―」日本建築学会計画系論文集，第 663 号，pp. 965～971，日本建築学会
 67. 長谷川洋，石坂公一（1997）「昭和 59～63 年間の居住地移動からみた首都圏の圏域構造―大都市圏における居住地移動に関する研究 その 1―」日本建築学会計画系論文集，第 493 号，pp. 215～222，日本建築学会
 68. 原田洋子（2007）「高蔵寺ニュータウンにおける住宅ストック，居住世帯と住み替えとの関連性―郊外大規模団地の再生に関する研究―」日本建築学会計画系論文集，第 618 号，pp. 9～16，日本建築学会
 69. 平田菜八佳，樋口秀，中出文平（2006）「地方都市における高齢者の中心市街地への住み替えと高齢者用住宅整備の課題に関する研究―長岡市をケーススタディとして―」都市計画論文集，第 41 巻第 3 号，pp. 1055～1060，日本都市計画学会
 70. 平山洋介（2011）「若年層のライフコースと住宅条件」都市のしくみとくらし研究所調査研究報告書
 71. 平山善雄，友枝竜一，池添昌幸，竹下輝和（2006）「郊外戸建て住宅地における地域内転居の傾向」日本建築学会九州支部研究報告集，第 45 号，pp. 93～96，日本建築学会

72. 古澤浩司, 杉本直, 青島縮次郎 (2002)「地方都市におけるコンパクトシティ実現のための居住誘導施策とその効果に関する分析」環境情報科学論文集, 第 15 号, pp., 環境情報科学センター
73. 古田健一, 中園真人, 竹下輝和 (1997)「二大都市圏における持家主替えの地区特性—住替えによる住宅変化および居住地移動に関する研究 その 1」日本建築学会計画系論文集, 第 495 号, pp. 181~188, 日本建築学会
74. 細木翼, 高井智広, 高口洋人, 渡辺俊行 (2008)「既存住宅ストックの活用による環境負荷軽減効果に関する研究—福岡県における CO2 排出量削減対策の検討—」日本建築学会環境系論文集, 第 625 号, pp. 409~414, 日本建築学会
75. 松岡洋子 (2005)「デンマークの高齢者福祉と地域居住」新評論
76. 松岡洋子 (2003)「デンマークの高齢者住宅とケア政策」海外社会保障研, 164 号, pp. 54~65, 国立社会保障・人口問題研究所
77. 松谷明彦 (2004)「人口減少経済の新しい公式」日本経済新聞社
78. 松本陽一, 樋口秀, 中出文平, 松川寿也 (2010)「地方都市の中心部近郊外住宅地における持続可能性からみた居住者の入れ替わりに関する研究」都市計画論文集, 第 45 巻第 3 号, pp. 67~72, 日本都市計画学会
79. 山田直也, 中島裕之, 明野斉史 (2012)「高齢者の住み替えに関する意識および住み替え実態の考察—デンマーク, アメリカ, 日本の各種アンケート調査から—」PRI Review46 号, pp. 48~59, 国土交通政策研究所
80. 山田直也, 中島裕之, 明野斉史 (2013)「居住地と居住形態の選択要因の把握に関する調査研究」PRI Review49 号, pp. 42~53, 国土交通政策研究所
81. 米山秀隆 (2011)「少子高齢化時代の住宅市場」日本経済新聞社
82. 和田夏子, 大野秀敏 (2011)「都市のコンパクト化の CO2 排出量評価—長岡市を事例とした都市のコンパクト化の評価に関する研究 その 1—」日本建築学会環境系論文集, 第 668 号, pp. 935~941, 日本建築学会
83. Banerjee, S. (2012), “Own-to-Rent Transitions and Changes in Housing Equity for Older American” Note. Employee Benefit Research Institute
84. Farber, N. and Shinkle, D. (2011), “Aging in Place: A state Survey of Livability Policies and Practices” A Research Report by the National Conference of State Legislatures and the AARP Public Policy Institute
85. Hansen, E. B. and Gottschalk, G. (2006), “What makes Older People Consider Moving House and What Makes Them Move?” *Housing, Theory and Society*, Vol.23, No.1, pp. 34-54

参考資料

1. 村上周三 (2010)「健康・省エネ住宅のすすめ 断熱向上による温熱環境の改善がもたらす経済的便益」健康・省エネ住宅推進議員連盟会議

2. 「中古住宅流通, リフォーム市場の現状」第 1 回中古住宅・リフォームトータルプラン検討会 (2011 年 2 月 9 日) 配布資料
3. 「中古・リフォーム市場の潜在需要について」第 2 回中古住宅・リフォームトータルプラン検討会 (2011 年 5 月 20 日) 配布資料
4. 「中古住宅・リフォームトータルプラン骨子 (案)」第 4 回中古住宅・リフォームトータルプラン検討会 (平成 23 年 11 月 29 日) 配布資料
5. 「住宅・建築物の低炭素化に向けた現状と今後の方向性」1 回低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議 (2010 年 6 月 3 日) 配布資料
6. 一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 「平成 21 年度住宅リフォーム実態調査」
7. 金融広報中央委員会 「平成 22 年家計の金融行動に関する世論調査 [二人以上世帯調査]」
8. 国土交通省 「平成 20 年住生活総合調査」
9. 国土交通省 「公示地価」
10. 財団法人日本不動産研究所研究部 「市街地価格指数」
11. 総務省 「家計調査報告 (家計収支編) —平成 21 年平均速報結果の概況—」
12. 総務相 「平成 21 年全国消費実態調査 エネルギー消費に関する特別集計結果」
13. 総務省 「平成 20 年住宅・土地統計調査」
14. 総務省 「国勢調査」
15. 内閣府 「平成 17 年高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果」
16. 内閣府 「平成 20 年高齢者の生活実態に関する調査報告結果」
17. 内閣府 「平成 21 年度高齢者の日常生活に関する意識調査結果」
18. 積水ハウス 「サステナビリティレポート 2009」
19. サントリー一次世代研究所 HP
(<http://www.suntory.co.jp/culture-sports/jisedai/active/theory/index.html>)
20. 電通 「2007 年団塊世代市場攻略に向けた調査レポート 「退職後のリアルライフ II」」
21. Aedes (2007), “Dutch social housing in a nutshell”
22. Danish Building Research Institute (2007), “A short history of housing and housing policy in Denmark since 1945”
23. Kirchner (2005), “Safeguarding target-group specific housing supply A European comparison”
24. National Council on Aging (2012), “The United States of Aging SURVEY”